

Giżycko, 11.04.2023

WG.683.5.2.2022

## **D e c y z j a**

Na podstawie art.12 ust.4a 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 162 t.j.), art. 132 ust. ust.1, 1a, 3a i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 t.j.) oraz art. 104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) Starosta Giżycki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej,

### **o r z e k a**

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **1 008,00 zł** (słownie: jeden tysiąc osiem zł ) za prawo własności nieruchomości położonej w Wydminach gmina Wydminy oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu **19-Wydminy** numerem działki **75/29** o powierzchni **0,0012 ha** opisanej w księdze wieczystej **OL1G/00020739/0** przejętej od Pana Wiesława Chmielewskiego oraz spadkobierców zmarłej Pani Alicji Izabeli Chmielewskiej z mocy prawa przez **Gminę Wydminy**.
2. Zobowiązać **Gminę Wydminy** do wypłaty ustalonego odszkodowania w kwocie **1 008,00 zł** (słownie: jeden tysiąc osiem zł) na rzecz Pana Wiesława Chmielewskiego w udziale 1/2 części ustalonego odszkodowania, tj. w kwocie **504,00 zł** (słownie: pięćset cztery zł) oraz na rzecz spadkobierców zmarłej Pani Alicji Izabeli Chmielewskiej do depozytu sądowego na okres 10 lat w udziale 1/2 części ustalonego odszkodowania, tj. w kwocie **504,00 zł** (słownie: pięćset cztery zł) ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna.
3. Ustalić odszkodowanie w wysokości **4 708,00 zł** (słownie: cztery tysiące siedemset osiem zł) za prawo własności nieruchomości położonej w Wydminach gmina Wydminy oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu **19-Wydminy** numerem działki **75/30** o powierzchni **0,0040 ha** opisanej w księdze wieczystej **OL1G/00020739/0** przejętej od Pana Wiesława Chmielewskiego oraz spadkobierców zmarłej Pani Alicji Izabeli Chmielewskiej z mocy prawa przez **Gminę Wydminy**.
4. Zobowiązać **Gminę Wydminy** do wypłaty ustalonego odszkodowania w kwocie **4 708,00 zł** (słownie: cztery tysiące siedemset osiem zł) na rzecz Pana Wiesława Chmielewskiego w udziale 1/2 części ustalonego odszkodowania, tj. w kwocie **2 354,00 zł** (słownie: dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt cztery zł) oraz na rzecz spadkobierców zmarłej Pani Alicji Izabeli Chmielewskiej do depozytu sądowego na okres 10 lat w udziale 1/2 części ustalonego odszkodowania, tj. w kwocie **2 354,00 zł** (słownie: dwa

tysiące trzysta pięćdziesiąt cztery zł) ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna.

## Uzasadnienie

Decyzją nr 2.2022 z dnia 06 maja 2022 r. znak: WB.6740.1.8.2022 Starosta Giżycki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn. ”Przebudowa drogi gminnej nr 136025N (ulicy Giżyckiej) w Wydminach”. Decyzja stała się ostateczna w dniu 10 czerwca 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 czerwca 2022 r. wszczęto z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania na rzecz Pana Wiesława Chmielewskiego oraz Alicji Izabeli Chmielewskiej prawa własności nieruchomości położonej w Wydminach, gmina Wydminy oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu 19- Wydminy numerami działek 75/29 o powierzchni 0,0012 ha i 75/30 o powierzchni 0,0040 ha (powstałych z podziału działki 75/10) opisanych w księdze wieczystej OL1G/00020739/0, przejętych pod wyżej wymienioną inwestycję drogową. W trakcie postępowania organ powołał biegłego do wydania opinii o wartości przedmiotowej nieruchomości. Wartość prawa własności przejętej nieruchomości została określona w operacie szacunkowym z dnia 12 grudnia 2022 r.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że Pani Alicja Izabela Chmielewska współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości nie żyje i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłej. W związku z tym, należało uznać, iż zaistniała sytuacja opisana w art. 113 ust. 6, 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 t.j.) dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Wobec powyższego 15 września 2022 roku zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnokrajowym ogłoszenie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za grunty przejęte, z mocy prawa, przez Gminę Wydminy. Dodatkowo w/w ogłoszenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Starosta Powiatowego oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie wydziału geodezji i gospodarki gruntami. Mając na uwadze art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. odszkodowanie za wywłaszczenie, dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i należy w części przysługującej ww. wpłacić do depozytu sądowego.

Materialnoprawną podstawą wydania przedmiotowej decyzji są przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 162 t.j.). Zgodnie z zapisem art. 18 ust.1 ustawy wysokość odszkodowania, o którym mowa w art.12 ust.4a, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Do ustalenia wartości nieruchomości zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 t.j.). Przepis art. 130 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomości stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Zgodnie z 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. Rzeczoznawca przeprowadziła, zgodnie z wymogami procedury szacowania oraz właściwego wyboru podejścia metody i techniki wyceny w zakresie zastosowania zasady korzyści, odrębną analizę rynkową w odniesieniu do gruntów niezabudowanych wykorzystywanych do celów zabudowy (segment rynku odpowiadający charakterowi części nieruchomości przed wydaniem decyzji drogowej), oraz w odniesieniu do nieruchomości nabywanych na realizację inwestycji drogowych zlokalizowanych poza obszarami miast. Z dokonanej analizy zaistniałych transakcji rynkowych, Rzeczoznawca wyłoniła 6 transakcji do określenia ceny wycenianej nieruchomości, mieszczące się w przedziale cenowym od 14,57 zł/m<sup>2</sup> do 88,69 zł/m<sup>2</sup>.

Do określenia wartości nieruchomości rzeczoznawca zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Do określenia wartości nieruchomości przyjęto z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości uznane jako najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości, których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez porównywanie nieruchomości gruntowej niezabudowanej, będącej przedmiotem wyceny, kolejno z nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których były znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także ich cechy. Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Po dokonaniu powyższej analizy rzeczoznawca stwierdziła, że średnia cena gruntów zabudowanych i niezabudowanych na analizowanym rynku wynosi 74,12 zł/m<sup>2</sup>, natomiast oszacowana cena gruntów przeznaczonych pod drogi wynosi 84,03 zł/m<sup>2</sup>. Z tego względu w celu zastosowania zasady korzyści do celów naliczenia odszkodowania, do wyceny działki przyjęta została wartość jednostkowa gruntu jako nieruchomości przeznaczonej pod drogę, co wynika z celu wyłączenia.

W dniu 07 listopada 2022 roku wysłano stronom zawiadomienie zgodnie art. 36 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2022 r. poz.2000 ze zm.), iż sprawa nie została zakończona w terminie, wobec czego wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do 31 stycznia 2023 roku.

Zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego pismem z dnia 20 lutego 2023 r. poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W podanym terminie nie wniesiono uwag i zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

## **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania za pośrednictwem Starosty Giżyckiego.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. Starosty  
Piotr Czerep  
Naczelnik Wydziału  
Geodezji i Gospodarki Gruntami  
*/dokument podpisany elektronicznie/*

Otrzymują:

1. Pan Wiesław Chmielewski, 11-510 Wydminy, ul. Grunwaldzka 2A
2. Gmina Wydminy, 11-510 Wydminy, ul. Plac Rynek 1/1
3. a/a