

WOJEWODA LUBUSKI

ul. Jagiellończyka 8
66-400 Gorzów Wlkp.

Gorzów Wlkp., 28 czerwca 2024 r.

Nasz znak: GN-I.7570.578.2023.AŚni
Sprawę prowadzi: Agata Śnieżewska
Telefon: 95 7851 708
e-mail: agata.sniezewska@lubuskie.uw.gov.pl

Dotyczy: ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości wywłaszczoną, położoną w jednostce ewidencyjnej gmina Wschowa, obręb Przyczyna Górna, oznaczoną numerem ewidencyjnym działki 24/11 o pow. 0,0136 ha, przejętą pod inwestycję drogową pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 278 w km ok. 86-200+89+705”.

DECYZJA

1. Ustalam odszkodowanie w łącznej wysokości **15 179 zł** (słownie: piętnaście tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć złotych) na rzecz spadkobierców zm. *** (udz. 9359/38278), małżonków *** (udz. 9402/38278), *** (udz. 9737/38278), *** (udz. 9780/38278), za prawo własności ww. nieruchomości.*
2. W związku z wygaśnięciem ustanowionej na ww. nieruchomości hipoteki (na udziale ***), odszkodowanie w wysokości **3 861,17 zł** (słownie: trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt jeden złotych 17/100) podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami na rzecz Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.
3. Powiększam wysokość odszkodowania ustalonego w pkt 1 o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, tj. o **758,95 zł** (słownie: siedemset pięćdziesiąt osiem złotych 95/100) w związku z wydaniem nieruchomości przez dotychczasowego właściciela w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z rygiorem natychmiastowej wykonalności.
4. Odszkodowanie zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, w tym w zakresie spadkobierców zmarłej *** do depozytu sądowego.**

UZASADNIENIE

Przedmiotowa nieruchomość decyzją Wojewody Lubuskiego Nr 8/2021 z 30 listopada 2021 r. znak: IB-II.7820.8.2021.MSto została przeznaczona na realizację ww. inwestycji drogowej. Z dniem ostateczności tej decyzji, tj. 14 lutego 2023 r., stała się z mocy prawa własnością Województwa Lubuskiego.

Zgodnie z księgą wieczystą nr *** prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Wschowie na ww. nieruchomości znajdują się wyodrębnione lokale:

- lokal nr 1 stanowiący współwłasność *** (udz. 9359/38278), dla którego prowadzona jest KW nr ***, przy czym w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna zwykła do kwoty 4 320 zł na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (następca prawny – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) – z informacji uzyskanych w KOWR wynika, że powyższa hipoteka została spłacona.

System Rejestrów Państwowych PESEL – ŹRÓDŁO ujawnił, że *** nie żyje. Nieruchomość posiada w tym zakresie nieuregulowany stan prawny.

- lokal nr 2 stanowiący własność małżonków *** (udz. 9402/38278),

- lokal nr 3 stanowiący własność *** (udz. 9737/38278), dla którego prowadzona jest KW nr ***, przy czym w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 150 000 zł na rzecz Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie,
- lokal nr 4 stanowiący własność *** (udz. 9780/38278), dla którego prowadzona jest KW nr ***.

Materialnoprawną podstawę niniejszej decyzji stanowią odpowiednie przepisy specustawy drogowej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 i ust. 4a specustawy drogowej nieruchomości wskazane w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej: ZRiD) stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, z dniem, w którym ZRiD stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji przez organ, który wydał ZRiD (w niniejszym przypadku przez Wojewodę Lubuskiego).

W myśl art. 12 ust. 4f specustawy drogowej odszkodowanie za ww. nieruchomości przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Stosownie do art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 – 1d specustawy drogowej 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. Jeżeli na nieruchomościach (...) lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Suma wysokości odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu, z wyłączeniem kwot, (...), i wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tej nieruchomości lub na prawie użytkowania wieczystego nie może przekroczyć wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli na nieruchomościach, (...) lub na prawie użytkowania 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, (...) wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

Stosownie do dyspozycji art. 130 ust. 2 u.g.n. ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, którą zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. stanowi operat szacunkowy.

W niniejszej sprawie podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowi operat szacunkowy z 04 września 2023 r., sporządzony na zlecenie Wojewody Lubuskiego przez rzeczoznawcę majątkowego Barbarę Niedzielę (nr uprawnień 3006).

Operat szacunkowy jest prawnie sformalizowaną opinią rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy dokonując określenia wartości nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania tej czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje, wymaganymi dla jego sporządzenia, wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Organ obowiązany jest jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać, czy został on wykonany i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami elementy, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, które powinny być poprawione czy braków, które powinny być uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W tym zakresie organ ma więc prawo i obowiązek zbadać, czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna.

Przedmiotowa działka nr 24/11 o pow. 0,0136 ha, położona jest w miejscowości Przyczyna Górna. Stan zagospodarowania: teren niezabudowany. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się drogą asfaltową. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz działki niezabudowane. Zgodnie z informacją otrzymaną z ZDW teren działki nr 24/11 w części ogrodzony płotem z siatki na słupkach stalowych, na cokole betonowym, wysokości 1,5 m i długości 25 mb. Na terenie działki nasadzenia: 3 żywotniki (wys. 4,5m).

Dla przedmiotowej działki brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wschowa zatwierdzonego uchwałą nr XXII/208/2020 Rady Miejskiej we Wschowie z 30 listopada 2020 roku, przewiduje się w rejonie działki 24/11 w miejscowości Przyczyna Górna teren zabudowy mieszkaniowej – symbol M. Na terenie miejscowości Przyczyna Górna nie odnotowano w badanym okresie dwóch lat wystarczającej liczby transakcji sprzedaży gruntów niezabudowanych. Wobec powyższego analizie poddano transakcje kupna sprzedaży na terenie powiatu wschowskiego.

Transakcje gruntami na analizowanym rynku zawierają się w przedziale od 50,00 zł/m² do 120,00 zł/m². Średnia cena z 15 transakcji kształtuje się na poziomie 77,90 zł/m².

Jak wynika z analizy przeznaczeń na dzień wydania decyzji szacowane części nieruchomości oznaczone nr 24/11 przeznaczone były pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie wynikające z decyzji lokalizacji celu publicznego wskazuje na drogę publiczną. Przeznaczenie aktualne na dzień wydania decyzji nie jest tożsame z przeznaczeniem alternatywnym (wynikającym z celu wywłaszczenia). Zatem cel wywłaszczenia nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości i nie zachodzi zasada korzyści.

Wartość nieruchomości gruntowej, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych: lokalizacja nieruchomości – 25%, powierzchnia nieruchomości – 25%, uzbrojenie terenu – 20%, dostępność i komunikacja – 10%, możliwości inwestycyjne – 20%.

Po dokonaniu stosownych obliczeń wartość rynkowa 1m² gruntu szacowanej nieruchomości wynosi 71 zł, co pozwoliło na określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na kwotę 9 656 zł.

Wartość nasadzeń roślinnych określono metodą rynkową w oparciu o ceny detaliczne poszczególnych sortymentów, występujących na lokalnym rynku. Łączna wartość nakładów roślinnych wyniosła 780 zł (żywotnik – 3 szt.).

Do wyceny nakładów budowlanych na nieruchomości zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Do porównania przyjęto wskaźniki opracowane przez BISTYP Warszawa – I kw. 2023 r. oraz analizę własną. Łączna wartość nakładów budowlanych wyniosła 4 743 zł (plot z siatki na podmurówce).

Wartość odtworzeniowa przedmiotowej nieruchomości tj. koszt nabycia gruntu i wartość nakładów wynosi 15 179 zł (w tym grunt – 9 656 zł, nakłady budowlane – 4 743 zł, nasadzenia roślinne – 780 zł).

Aby dokonać oceny ww. operatu szacunkowego należy mieć na uwadze odpowiednie przepisy u.g.n. i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555) - zwanego dalej: rozporządzeniem.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, że rozporządzenie to straciło moc z dniem 9 września 2023 r., tj. z dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), jednak w myśl § 85 ust. 1 nowego rozporządzenia do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe.

W myśl art. 134 ust. 1 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135 (jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową) wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n. wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Stosownie do § 36 ust. 1 rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów specustawy drogowej określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Zgodnie zaś z § 36 ust. 4 rozporządzenia 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.

Zgodnie z § 55 ust 2 rozporządzenia operat szacunkowy powinien zawierać informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.

Z kolei w myśl § 56 ust. 1 pkt 1-9 rozporządzenia w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny, podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości, ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania, przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Ocena ww. operatu szacunkowego w konfrontacji z brzmieniem przepisów u.g.n. oraz rozporządzenia pozwala stwierdzić, że nie zawiera on nieprawidłowości, które uniemożliwiają jego wykorzystanie dla celu ustalenia odszkodowania.

Tutejszy organ doszedł do przekonania, że dane zawarte w sporządzonym operacie szacunkowym nie budzą wątpliwości interpretacyjnych, stanowią spójną i logiczną całość. Opinia biegłego została sporządzona prawidłowo co w konsekwencji sprowadza się do uznania, że opracowanie to może stanowić wiarygodny dowód o wartości wycenianej nieruchomości.

W celu ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki umownej na rzecz Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (ustanowionej na udziale ***), Wojewoda Lubuski zwrócił się z prośbą do wierzyciela hipotecznego z prośbą o udzielenie informacji o kwocie wierzytelności (zgodnie z art. 18 ust. 1i specustawy drogowej). Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie odmówił udzielenia ww. informacji, wobec czego organ, ustalając odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia hipoteki, oparł się o zapisy w księdze wieczystej.

Dodatkowo wskazać w tym miejscu należy na regulacje prawne wynikające z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, zgodnie z którymi w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej ZRiD odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- 3) 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 niniejszej sprawie zawiadomienie o wydaniu wymienionej na wstępie decyzji Wojewody Lubuskiego Nr 8/2021 z 30 listopada 2021 r. znak: IB-II.7820.8.2021.MSto zostało doręczone właścicielom, co wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru.

Natomiast plac budowy dla realizacji zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 278 w km ok. 86-200+89+705” został przekazany Zarządowi Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze protokołem przekazania z 14 grudnia 2021 r.

Wobec powyższego zaistniała przesłanka pozytywna do powiększenia odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości (758,95 zł) zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej.

W myśl art. 22 ust. 1 specustawy, 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 o Krajowym Funduszu Drogowym.

Stosownie zaś do art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688), zadania w zakresie budowy (...) finansowane są przez samorząd województwa w odniesieniu do dróg wojewódzkich. Wobec powyższego odszkodowanie zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze.

Zgodnie z art. 49 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) - zwanej k.p.a. jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Zgodnie z art. 133 pkt 2 u.g.n. odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wyłączenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Natomiast zgodnie z art. 132 ust. 1a u.g.n., w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

W tej sytuacji należało ustalić odszkodowanie w wysokości **15 179 zł** na rzecz spadkobierców zm. *** (udz. 9359/38278), małżonków *** (udz. 9402/38278), *** (udz. 9737/38278), *** (udz. 9780/38278), za prawo współwłasności ww. nieruchomości.

W związku z wygaśnięciem ustanowionej na ww. nieruchomości hipoteki odszkodowanie w wysokości 3 861,17 zł podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wiarytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami na rzecz Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie – za hipotekę ustanowioną na udziale ***.

Ponadto wysokość odszkodowania ustalonego na rzecz współwłaścicieli nieruchomości należało powiększyć o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, tj. o 758,95 zł.

Odszkodowanie w łącznej wysokości 15 937,95 zł zostanie wypłacone na rzecz:

- spadkobierców zm. *** – 3 896,84 zł,
- małżonków *** – 3 914,75 zł,
- Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie – 3 861,17 zł,
- *** – 193,06 zł,
- *** – 4 072,13 zł,

przez Zarząd Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, w tym w zakresie spadkobierców zmarłej *** do depozytu sądowego.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii w Warszawie za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wojewodzie Lubuskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, czego skutkiem jest brak możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Podstawa prawna

* art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1 i ust. 1e pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311) – zwanej: specustawą drogową,

** art. 132 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.) – zwanej: u.g.n.

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

Grzegorz Dłubek

Dyrektor

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują (adresy w aktach sprawy):

1. Pozostałe strony postępowania – obwieszczenie (art. 49 k.p.a.).