WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
10-575 Olsztyn
Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 7/9

Olsztyn, dnia 01.06.2016 r.

IGR-VIII.7570.1.2016.EK

DECYZJA

Na podstawie art. 20 ust. 2 w związku z art. 20 ust. 1 oraz art. 21 ust. 4 i ust. 7 pkt 3 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2015 r., poz. 966 ze zm.), art. 132 ust. 1, 1a i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 23)

orzeka się:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **1 434,00 zł** (słownie: jeden tysiąc czterysta trzydzieści cztery złote, 00/100) za prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Balewo, gmina Markusy, jako działka **nr 43/2** o pow. 0,0219 ha, KW Nr EL1E/00000367/3, przejęte z mocy prawa przez Skarb Państwa od spadkobierców po Józefie Goździowskiej, na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr Mar/005/15 z dnia 5 maja 2015 r., znak: IGR-II.7840.9.3.2014 udzielającej pozwolenia na realizację inwestycji przeciwpowodziowej w ramach zadania „Przebudowa stacji pomp Nr 10 Balewo", w tym na rzecz:

— Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości **1,35 zł** (słownie: jeden złoty, 35/100) za wygaśnięcie roszczenia ciążącego na prawie własności przedmiotowej nieruchomości,

— Banku BGŻ BNP Paribas S.A. w wysokości **20,00 zł** (słownie: dwadzieścia złotych, 00/100) za wygaśnięcie hipoteki ciążącej na prawie własności przedmiotowej nieruchomości,

— pozostałą część odszkodowania w wysokości **1.412,65 zł** (słownie: jeden tysiąc czterysta dwanaście złotych, 65/100), należną spadkobiercom po zmarłej Józefie Goździowskiej, należy wpłacić do depozytu sądowego.

2. Zobowiązać Żuławski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Elblągu do wypłaty ustalonego wyżej odszkodowania na rzecz osób wymienionych w punkcie 1, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Wojewoda Warmińsko-Mazurski decyzją Nr Mar/005/15 z dnia 5 maja 2015 r., znak: IGR-II.7840.9.3.2014 udzielił pozwolenia na realizację inwestycji przeciwpowodziowej w ramach zadania „Przebudowa stacji pomp Nr 10 Balewo". Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 9.06.2015 r.

Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego wystąpił do Wojewody z wnioskiem z dnia 8.01.2016 r., znak: OW-I.7324.1.2016 o wszczęcie postępowania w celu ustalenia w drodze decyzji odszkodowania za grunty przejęte z mocy prawa przez Skarb Państwa, oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Balewo, gmina Markusy, jako działka nr 43/2 o pow. 0,0219 ha, gdyż nie doszło do uzgodnienia wysokości odszkodowania z dotychczasowymi właścicielami nieruchomości.

Pismem z dnia 27.01.2016 r., znak: IGR-VIII.7570.1.2016.EK wszczęte zostało postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności w/w gruntów. Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej Nr EL1E/00000367/3 właścicielką przedmiotowej działki była Pani Józefa Goździowska. W trakcie postępowania ustalono, że poprzednia właścicielka nieruchomości zmarła w dniu 22.07.1975 r., co potwierdza znajdujący się w aktach sprawy odpis skrócony aktu zgonu i do dnia dzisiejszego nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe przez spadkobierców.

W trakcie postępowania, postanowieniem z dnia 12.02.2016 r. powołany został w sprawie, na podstawie art. 84 Kodeksu postępowania administracyjnego, biegły do wydania opinii - w formie operatu szacunkowego - określającej wartość prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania za grunty przejęte przez Skarb Państwa pod budowle przeciwpowodziowe.

Zgodnie z brzmieniem art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 966 ze zm.), wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przez organ I instancji oraz według wartości tej nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Do ustalenia wysokości odszkodowania mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym określił wartość rynkową w/w działki, uwzględniając jej stan na dzień wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji, tj. na dzień 5 maja 2015 r. - na kwotę 1 434 zł.

Z opisu zawartego w operacie szacunkowym wynika, że działka nr 43/2, położona w obrębie Balewo, znajduje się w odległości ok 1,5 km od centrum zwartej zabudowy wsi Markusy i ok. 14,5 km od centrum miasta Elbląg. Grunty te, położone w sąsiedztwie terenów rolnych oraz rzeki Balewka, stanowią skarpę porośniętą trawą oraz w niewielkiej części zajęte są pod przepust zapewniający przejazd między działkami sąsiednimi.

Zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy, obowiązującym w dacie wydania decyzji Wojewody Nr Mar/005/15, przedmiotowa działka leży na terenie oznaczonym jako tereny otwarte z zakazem zabudowy.

W sporządzonym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy przeprowadził analizę niezabudowanych gruntów o przeznaczeniu rolniczym oraz gruntów nabywanych w celu uregulowania stanu prawnego terenów zajętych pod urządzenia melioracji wodnych z rynku obejmującego teren gminy Markusy oraz tereny gmin sąsiednich w powiecie elbląskim. Badaniem objęto okres od kwietnia 2014 roku do marca 2016 roku. Analiza zgromadzonych transakcji rynkowych gruntów zajętych pod urządzenia melioracji wodnych podstawowych wykazała, że średnie ceny transakcyjne tych nieruchomości kształtują się na poziomie 6,53 – 6,60 zł/m^2 w zależności od lokalizacji nieruchomości i wartości

inwestycyjnej gruntu. Natomiast średnie ceny gruntów rolnych niezabudowanych na terenie gminy Markusy w analogicznym okresie kształtowały się na poziomie 2,61 zł/m^2. A zatem biegła ustaliła, iż średnie ceny gruntów niezabudowanych nabywanych pod urządzenia melioracji wodnych na badanym rynku są przeciętnie o 152% wyższe niż średnie ceny gruntów rolnych niezabudowanych.

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość prawa własności przedmiotowej działki zastosował w operacie szacunkowym podejście porównawcze i metodę porównywania parami.

Biegła ustaliła, iż na wysokość cen gruntów zajętych pod urządzenia melioracji wodnych podstawowych wpływ mają: lokalizacja nieruchomości i wartość inwestycyjna gruntu. W wycenie nie uwzględniła cechy jaką jest powierzchnia nieruchomości jako cechy rynkowej, uzasadniając to faktem, iż do porównań przyjęto grunty o zbliżonych do działki wycenianej powierzchniach. Skorygowana wartość jednostkowa prawa własności 1 m^2 omawianych gruntów wyniosła 6,55 zł.

W ocenie organu operat sporządzony został zgodnie z wymogami wyżej cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za przedmiotową nieruchomość.

Stosownie do art. 21 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9 pkt 5, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującemu dotychczasowemu właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równo wartości tych praw. Zgodnie zaś z art. 21 ust. 4 tej ustawy, jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a, 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 tego odszkodowania, ustaloną według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie odszkodowania, wypłaca się osobom, którym przysługiwały ograniczone prawa rzeczowe.

W dziale III księgi wieczystej nr EL1E/00000367/3, prowadzonej dla działki nr 43/2, na dzień 9.06.2015 r., tj. na dzień, w którym decyzja Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr Mar/005/15 z dnia 5 maja 2015 r. o pozwoleniu na realizację inwestycji przeciwpowodziowej, stała się ostateczna, widniał wpis roszczenia ciążącego na prawie własności tej nieruchomości, ustanowionego na rzecz Skarbu Państwa z tytułu niezapłaconej ceny nabycia, stanowiącej ciężar realny w ilości dwieście dwadzieścia dwa 18/100 kwintali żyta. Pismem z dnia 27.04.2016 r., nr DP.081.181/2016.MZ Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował, że obecna wartość przedmiotowego obciążenia wyrażona w obowiązującej jednostce pieniężnej wynosi 1,35 PLN.

Natomiast w dziale IV tej księgi widniał wpis hipoteki ciążącej na prawie własności przedmiotowej działki, ustanowionej na rzecz Banku Rolnego Oddziału w Elblągu w kwocie 20,00 zł.

Zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami, odszkodowanie winno zatem być zaliczone na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonych tymi prawami wraz z odsetkami.

Stosownie do art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia

02.05.2016 r., znak: IGR-VIII.7570.1.2016.EK strony postępowania zostały powiadomione o możliwości zapoznania się z aktami, w tym z operatem szacunkowym i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów. W podanym terminie strony nie wniosły uwag.

Część ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania za przedmiotową nieruchomość Żuławski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Elblągu wypłaci, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, na rzecz wierzyciela występującego w imieniu Skarbu Państwa – Banku Gospodarstwa Krajowego oraz na rzecz wierzyciela hipotecznego – Banku BGŻ BNP Paribas S.A., w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
Pozostałą część ustalonego za przedmiotową nieruchomość odszkodowania w kwocie 1.412,65 zł Żuławski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Elblągu wypłaci, po zwaloryzowaniu na dzień wypłaty, do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Zgodnie bowiem z art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody (brak postanowienia o nabyciu spadku po zmarłej Józefie Goździowskiej).

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

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI * 2 *

Otrzymują:
1. Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego
   ul. Emilii Plater 1
   10-562 Olsztyn
2. Żuławski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych
   w Elblągu
   ul. Junaków 3, 82-300 Elbląg
3. Bank Gospodarstwa Krajowego
   Departament Prawny
   Al. Jerozolimskie 7
   00-955 Warszawa
4. Bank BGŻ BNP Paribas S.A.
   ul. Kasprzaka 10/16
   01-211 Warszawa
5. Urząd Gminy w Markusach
   Markusy 82
   82-325 Markusy
   - celem podania do publicznej wiadomości