



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**



GN.II.7570.31.2013.6.JD

Szczecin, dnia 16 września 2013 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 20 ust. 2 i 8 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2010 r., Nr 143, poz. 963) w związku z art. 118a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

orzekam

- o ustaleniu odszkodowania na rzecz **Wiesława Świerczyńskiego** (ostatni znany adres zamieszkania - ul. Heleny 16/14, Szczecin) w wysokości **122,00 zł (słownie: sto dwadzieścia dwa złote 00/100)** z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa własności nieruchomości oznaczonych jako działki **nr 486/18 o pow. 0,0017 ha i nr 486/19 o pow. 0,0043 ha z obrębu ewidencyjnego 0005 Gąsierzyno, gm. Stepnica**, na podstawie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego nr 11/2012 z dnia 13 lipca 2012 r. znak: AP-1.7840.7.14-6.2012.WP, o pozwoleniu na realizację inwestycji pn. „Odbudowa wałów przeciwpowodziowych w celu zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenów rolnych przyległych do Zalewu Szczecińskiego”.
- zobowiązuję **Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie** do wpłaty odszkodowania, o którym mowa w pkt 1, do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Uzasadnienie

Na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego nr 11/2012 z dnia 13 lipca 2012 r. znak: AP-1.7840.7.14-6.2012.WP, o pozwoleniu na realizację inwestycji pn. „Odbudowa wałów przeciwpowodziowych w celu zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenów rolnych przyległych do Zalewu Szczecińskiego”, polegającej na odbudowie wału przeciwpowodziowego Stepnica-Kopice, Skoszewo-Czarnocin, Stepnica-Brylanty, nieruchomości oznaczone jako działki nr 486/18 o pow. 0,0017 ha i nr 486/19 o pow. 0,0043 ha z obrębu ewidencyjnego 0005 Gąsierzyno, gm. Stepnica, przeszły z mocy prawa na własność Skarbu Państwa za odszkodowaniem.

Przedmiotowe działki, zostały wydzielone z działki nr 486/3, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW nr SZ10/00028019/7. W oparciu o protokół z badania przedmiotowej księgi wieczystej sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, ustalono iż właścicielem nieruchomości jest Wiesław Świerczyński w udziale do 1/1 części. Dział IV Hipoteka – nie zawiera wpisów.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej „ugn”, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego,



określającej wartość nieruchomości. Opinia o wartości nieruchomości sporządzana jest przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 ugn).

Zgodnie z 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Z kolei przepis art. 134 ust. 1 ugn stanowi, iż 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 (art. 134 ust. 2 ugn). Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości (art. 134 ust. 3 ugn) natomiast 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 (art. 134 ust. 4 ugn).

Celem wyceny było ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu przejścia z mocy prawa na własność Skarbu Państwa, działek nr 486/18 o pow. 0,0017 ha i nr 486/19 o pow. 0,0043 ha z obrębu ewidencyjnego 0005 Gąsierzyno, gm. Stepnica, przeznaczonych na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych. Stan nieruchomości określono na dzień 13 lipca 2012 r., tj. dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, natomiast wartość ustalono według cen aktualnych. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stepnica przedmiotowe nieruchomości oznaczone są jako wały przeciwpowodziowe. Rzeczoznawca majątkowy dokonał oszacowania wartości rynkowej prawa własności gruntu w podejściu porównawczym, metodą porównania parami. Zgodnie z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.) przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy wskazał, iż wartość 1 m² gruntu określił, zgodnie z art. 134 ugn według aktualnego sposobu użytkowania, ponieważ przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości. Do analizy rzeczoznawca majątkowy przyjął rynek nieruchomości przeznaczonych na cele rolne położonych w granicach obrębów ewidencyjnych gruntów powiatu goleniowskiego położonych w miejscowościach gminy Goleniów i Stepnica, tj. Gąsierzyno, Stepnica, Kopice, Miękowo, Mosty, Danowo, Burowo, Modrzewie, których ceny transakcyjne pochodziły z lat 2011-2013. Rzeczoznawca określił cechy nieruchomości, które mają największy wpływ na cenę i ustalił ich procentowy udział w kształtowaniu ceny całej nieruchomości (str. 17-18 operatu). Wybór cech i ich udział wagowy, rzeczoznawca majątkowy oparł na podstawie analizy preferencji i oczekiwań nabywców gruntów niezabudowanych na podstawie informacji zawartych w ogłoszeniach, z biur obrotu nieruchomościami oraz analiz własnych. Następnie w celu ustalenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości rzeczoznawca wybrał trzy nieruchomości podobne i posiadające najmniej cech różniących od wycenianej

(str. 19 operatu). Po dokonaniu porównania nieruchomości z nieruchomością wycenianą łączna wartość działek nr 486/18 o pow. 0,0017 ha i nr 486/19 o pow. 0,0043 ha z obrębem ewidencyjnego 0005 Gąsierzyno, gm. Stepnica, ustalono na kwotę 122,00zł.

W ocenie organu operat szacunkowy stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania czyni zadość powołanym wyżej przepisom. Odszkodowanie ustalono w wysokości odpowiadającej wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto, nie znaleziono podstaw do powiększenia kwoty odszkodowania o 5% w rozumieniu art. 21 ust. 7 specustawy przeciwpowodziowej, z uwagi na brak dowodów na wydanie nieruchomości w terminie określonym w tymże przepisie.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Na podstawie art. 20 ust. 8 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2010 r., Nr 143, poz. 963) - do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 21.

W związku z powyższym, w oparciu o art. 118a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) - odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

W związku z niemożnością doręczenia stronie niniejszego rozstrzygnięcia w sposób przewidziany w art. 42 i 43 Kpa, z uwagi na brak możliwości ustalenia aktualnego adresu do korespondencji, decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. Poz. 267), tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. Decyzję uważa się za doręczoną po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 21 ust. 11 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2010 r., Nr 143, poz. 963 ze zm.), stronie odwołującej się od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, wypłaca się na jej wniosek, kwotę określoną w tej decyzji. Wypłata tej kwoty nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze.

Otrzymują:

Zachodniopomorski Zarząd
Melioracji i Urządzeń Wodnych
Al. Papieża Pawła II 42
70-415 Szczecin

z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO


mgr inż. Lucja Kieć
KIEROWNIK
Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa

