

GN-III.683.19.5.2019.MK2

D E C Y Z J A
o ustaleniu odszkodowania

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ust. 1, 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 2018 r., poz. 1474 t.j.) w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2018 r., poz. 203 t.j.) w zw. z art. 128 ust. 1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 5, art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm., dalej: „k.p.a.”), Starosta Parczewski

o r z e k a:

1. ustalić odszkodowanie z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Gminy Parczew prawa własności **nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**, położonej w obrębie ewidencyjnym 0001 Parczew Miasto, jednostka ewidencyjna Parczew, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **nr 774/2 o pow. 0,1338 ha, w wysokości 46 910,00 zł.** (słownie: czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset dziesięć złotych 00/100).
2. odszkodowanie w kwocie **46 910,00 zł** podlega wpłaceniu do depozytu sądowego przez Burmistrza Parczewa jako organ wykonawczy Gminy Parczew, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stała się ostateczna.

U Z A S A D N I E N I E

Zawiadomieniem z dnia 17 czerwca 2019 r. Starosta Parczewski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, powiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie ewidencyjnym nr 0001 Parczew Miasto, jednostka ewidencyjna Parczew, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze 774/2 o pow. 0,1338 ha.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, co następuje:

Decyzją nr 1/19 z dnia 8 kwietnia 2019 r. znak: AZ-VII.674.2.2018.MD w przedmiocie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, na podstawie art. 11a ust. 1, art. 11f ust. 1, art. 16 ust. 2, art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Parczew o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej z nadaniem rygoru natychmiastowej wykonalności – Starosta Parczewski zezwolił na realizację

inwestycji drogowej drogi gminnej nr 103902L wraz z budową kanalizacji deszczowej oraz przebudową kolidujących urządzeń elektroenergetycznych w mieście Parczew na odcinku od km 0+000 (granica pasa drogi wojewódzkiej nr 813) do km 0+582,83 (krawędź jezdni drogi powiatowej nr 1635L) według założonego lokalnie kilometrażu drogi wraz z dostosowaniem istniejącej infrastruktury technicznej w ramach zadania inwestycyjnego „Budowa ulicy Zbożowej”.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, że Przekora Marian s. Andrzeja i Franciszki nie żyje (zmarł w dniu 18.05.1986 r., co potwierdzają dane z rejestru PESEL). Mając na względzie obowiązek ustalenia stron postępowania, tutejszy organ w trakcie prowadzenia postępowania odszkodowawczego podejmował czynności administracyjne zmierzające do wyjaśnienia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Domniemani spadkobiercy poinformowali organ o podjętych przez nich czynnościach mających na celu ustalenie kręgu spadkobierców zmarłego Mariana Przekory s. Andrzeja i Franciszki, jednakże z uwagi na napotkane przez nich problemy związane między innymi z ilością potencjalnych spadkobierców przeprowadzenie postępowania spadkowego jest utrudnione i aktualnie żadne postępowanie w tym przedmiocie się nie toczy.

Mając na uwadze powyższe uznano, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym w związku z czym zgodnie z art. 118a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów Działu III rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Decyzją ZRID na podstawie art. 12 ust. 1 ww. ustawy zatwierdzono podział nieruchomości w celu wydzielenia gruntów niezbędnych do realizacji tej inwestycji. Między innymi dokonano podziału działki położonej w obrębie ewidencyjnym 0001 Parczew Miasto, jednostka ewidencyjna Parczew, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 774 o powierzchni 0,5772 ha na działki: nr 774/1 o powierzchni 0,3511 ha, nr 774/2 o powierzchni 0,1338 ha i nr 774/3 o powierzchni 0,0923 ha.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych linie rozgraniczające teren ustalone decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowią linie podziału nieruchomości.

Według art. 12 ust. 4 ww. ustawy nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11f ust. 1 pkt 6, stają się z mocy prawa:

- 1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
- 2) 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.

Wydzielona pod inwestycję działka nr 774/2 o pow. 0,1338 ha położona w całości w liniach rozgraniczających teren inwestycji drogowej drogi gminnej, ustalonej decyzją Starosty

Parczewskiego nr 1/19 z dnia 08 kwietnia 2019 r., znak: AZ-VII.674.2.2018.MD, na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stała się z mocy prawa własnością Gminy Parczew w dniu, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (tj. dnia 15 maja 2019 r.), za odszkodowaniem ustalonym przez Starostę Parczewskiego, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 4a i ust. 5).

W myśl art. 12 ust. 4a ww. ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a zatem organem właściwym do orzekania w przedmiotowej sprawie jest Starosta Parczewski.

Stosownie do treści art. 12 ust. 4f ustawy odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 ww. ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 ustawy.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ww. 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 przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Zwrócić należy uwagę, że podstawowym dokumentem wskazującym osoby, którym przysługują do nieruchomości prawa rzeczowe jest księga wieczysta. Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma urządzonej księgi wieczystej, natomiast dokumentem potwierdzającym prawo własności działki nr 774 o powierzchni 0,5772 ha jest akt własności ziemi z dnia 31 lipca 1973 r. nr GU-U-4571/60-1/574/73. Jednocześnie wyjaśnić należy, że działce nr 738 o powierzchni 0,5794 ha wykazanej w opisanym akcie własności ziemi odpowiada działka nr 774 o powierzchni 0,5772 ha, numeracja i powierzchnia działek uległa zmianie w związku z nowym pomiarem zatwierdzonym w 1982 r., wg danych ewidencji gruntów, co potwierdza wypis z rejestru gruntów z dnia 26.04.2019 r.

Wobec tego, że w niniejszej sprawie nie można ustalić osób czy podmiotu, którym przysługiwałyby prawa rzeczowe do nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania oraz mając na względzie treść art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ uznał, że w tej sprawie ma do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości. Zatem zaistniała konieczność zastosowania przepisów dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z dokumentacją podziałową stanowiącą załącznik do decyzji ZRID oraz z wypisu z rejestru gruntów z obrębu ewidencyjnego 0001 Parczew Miasto, jednostka ewidencyjna Parczew dla działki nr 774 według stanu na dzień, w którym decyzja

o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wynika, że nieruchomości była własnością Pana Mariana Przekory s. Andrzeja i Franciszki.

Niezbędna do realizacji inwestycji drogowej działka nr 774/2 o pow. 0,1338 ha pochodzi z działki nr 774 co wynika z dokumentacji geodezyjno - kartograficznej sporządzonej przez geodetę uprawnionego Tadeusza Komara – uprawnienia nr 14745, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 lipca 2018 r. pod nr P.0613.2018.290.

W dniu 08 kwietnia 2019 r. wydzielona nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym 0001 Parczew Miasto, jednostka ewidencyjna Parczew, oznaczona jako działka nr 774/2 jest niezabudowana, teren nieużytkowany rolniczo, niezagospodarowany, rosną liczne krzewy i drzewka samosiejki. Najliczniejszą grupę tworzą krzewy czeremchy amerykańskiej, jarzębiny pospolitej, brzozy – rośliny pionierskie, ekspansywne, które zazwyczaj zarastają nieużytki. Działka położona jest w terenie wyposażonym w sieć energetyczną, wodociągową i kanalizacyjną. Przez działkę przebiega napowietrzna linia średniego napięcia. Stan tej działki, na który składa się przede wszystkim stan prawny i stan faktyczny nieruchomości, został uwzględniony w procesie wyceny.

Obwieszczeniem z dnia 28 maja 2020 r. znak GN-III.683.19.4.2019.MK2 wywieszonym na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Parczewie i Urzędu Miejskiego w Parczewie w dniach 28.05.2020 r. – 24.06.2019 r. oraz opublikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Parczewie, strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzonym materiale dowodowym niezbędnym do wydania decyzji i o możliwości zapoznania się z całym materiałem dowodowym jaki został zgromadzony w sprawie, w tym z operatem szacunkowym określającym wartość nieruchomości przejętej w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, na budowę drogi gminnej położonej w obrębie ewidencyjnym 0001 Parczew Miasto, jednostka ewidencyjna Parczew, oznaczonej jako działka nr 774/2 o pow. 0,1338 ha. Jednocześnie strony zostały poinformowane, że zgodnie z art. 49 k.p.a. zawiadomienie to uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. We wskazanym terminie 14 dni, w powołanym wyżej obwieszczeniu, nie zostały zgłoszone przez strony postępowania żadne wnioski ani zarzuty do zgromadzonego materiału dowodowego.

Przechodząc do kwestii wysokości odszkodowania, należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ww. 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 przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W toku postępowania zlecono wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu AD VALOREM Kancelarii Rzeczoznawców Majątkowych D. Gawrońska, P. Tkaczyk s.c. (D. Gawrońska uprawnienia nr 7003, P. Tkaczyk uprawnienia nr 7226).

Dokonując oceny prawidłowości sporządzonego przez rzeczoznawców majątkowych operatu szacunkowego z dnia 24 maja 2019 r., zwrócić należy uwagę, iż dokonano potwierdzenia jego aktualności w dniu 4 czerwca 2020 r.

W pierwszej kolejności operat został przez organ sprawdzony pod względem formalnym i ustalono, że operat został wykonany i podpisany przez osoby uprawnione, nie zawiera niejasności i jest opinią kompletną.

Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego podstawowe znaczenie mają regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu 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.). Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej jako działka nr 774/2, której grunt objęty jest prawem własności, została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 46 910,00 zł (czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset dziesięć złotych 00/100)..

Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji ZRID, tj. z dnia 08 kwietnia 2019 r. Ponadto ustalił, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa wyceniana nieruchomość znajduje się w obszarze pasa drogowego, który został oznaczony jako ulica lokalna (1 KDL). Wartość rynkową gruntu określono według aktualnego sposobu użytkowania stosownie do art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wyłączenia nie powoduje zwiększenia jej wartości. W przypadku przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym pod inwestycję drogową (na datę wydania decyzji ZRID), zasady wyceny reguluje § 36 ust. 4 rozporządzenia, który w pierwszej kolejności nakazuje określić wartość przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych – w przypadku, gdy istnieje taka możliwość. Przeprowadzając analizę obrotu w zakresie nieruchomości drogowych wykazano, że odnotowano kilka transakcji nabycia nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod drogi, które spełniają wymóg podobieństwa zdefiniowanego w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyceny nieruchomości dokonuje się z uwzględnieniem różnych podejść, metod i technik. 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

W operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby niniejszego postępowania rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.* W analizowanym operacie szacunkowym rzeczoznawca zastosował metodę porównywania parami, polegającą na tym, że *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* (§ 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

W celu ustalenia wartości nieruchomości rzeczoznawca sporządzający wycenę konkretnej nieruchomości tworzy zestawienie cech, które bezpośrednio kształtują wartość szacowanych działek. Należy w tym miejscu wyjaśnić, że kryteria wymienione w art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami są jedynie przykładowymi cechami, jakie mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości, jednakże ich dobór w konkretnym przypadku pozostawiony jest rzeczoznawcy, który ustala je bazując m.in. na swoim doświadczeniu, znajomości rynku i preferencjach nabywców. Następnie ustalane są wagi wybranych kryteriów, obrazujące w jakim stopniu każda cecha wpływa na wartość, a także określana jest wartość poszczególnych cech w odniesieniu do nieruchomości szacowanej. Ustalonym współczynnikiem rzeczoznawca ustala średnią cenę nieruchomości podobnych, ustaloną na badanym rynku i w ten sposób, dla każdej nieruchomości, ustala wartość 1 m² gruntu.

Dla oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego w toku postępowania odszkodowawczego za nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, podstawowe znaczenie ma § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu, który stanowi, iż *wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) 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.*

W przedłożonej organowi opinii przyjęto rynek nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne na terenach miast będącego siedzibą powiatów: Włodawa, Radzyń Podlaski, Ryki, Lubartów, Łęczna oraz na terenie miasta i gminy Parczew. W wyniku analizy rynku regionalnego utworzono zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny. Dla utworzonego zbioru określono zakres zmienności cen jednostkowych: cenę maksymalną i minimalną oraz ΔC . Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. W przyjętym do porównania zbiorze nieruchomości podobnych ceny jednostkowe zawarte są w przedziale od 32,44 zł do 62,75 zł.

Mając na uwadze treść art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz stosując analogię

do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków regionalnych, rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na badanym rynku wartość nieruchomości zależy od trzech cech rynkowych, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod drogi tj. lokalizacja szczegółowa i otoczenie nieruchomości, odległość od dużych ośrodków miejskich i położenie na terenie miejscowości.

Za najbardziej prawdopodobny poziom wartości przyjęto wartość obliczoną ze średniej arytmetycznej cen skorygowanych. Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że wartość rynkowa 1 m² prawa własności wycenianej działki wynosi 35,06 zł. Otrzymana w ten sposób wartość rynkowa jednostki porównawczej zawiera się w przedziale cenowym nieruchomości przyjętych do porównania. Po przemnożeniu wartości rynkowej jednostkowej porównawczej przez powierzchnię wyłączonego gruntu (1338 m²) została ustalona wartość rynkowa nieruchomości (gruntu) jako przedmiotu prawa własności w kwocie 46 910,28 zł po zaokrągleniu 46 910 zł.

W operacie szacunkowym szczegółowo wyjaśniono sposób ustalenia wartości rynkowej szacowanych działek, omówiono wagi cech nieruchomości, zamieszczono informacje umożliwiające prześledzenie procesu szacowania nieruchomości, w szczególności na podstawie tabeli nieruchomości przyjętych do porównań parami oraz tabeli zawierającej obliczenia wartości 1 m² gruntu.

Zgodnie z dyspozycją art. 80 k.p.a. dowód w postaci operatu szacunkowego, jak każdy dowód w sprawie, podlega ocenie organu administracyjnego z uwzględnieniem całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie (por. wyrok NSA z dnia 25 sierpnia 1998 roku, sygn. akt: IV SA 1656/96, pub. LEX nr 43813). W szczególności ocena ta dotyczy prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego w powiązaniu z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Operat wykonano zgodnie z wymogami art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, z zachowaniem reguł określonych w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Ma jednak obowiązek ocenić na podstawie art. 80 k.p.a. dowodową wartość złożonego operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna. Dokonując oceny operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby prowadzonego postępowania przez rzeczoznawcę majątkowego pod względem formalnym oraz prawidłowości danych dotyczących szacowanej nieruchomości organ stwierdził, że posiada on wartość dowodową dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nabytą z mocy prawa nieruchomość.

Mając powyższe na uwadze, uznać należy, iż rzeczoznawca majątkowy, sporządził operat szacunkowy zgodnie z cytowanymi przepisami oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, dokonując prawidłowego określenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Przedłożona przez biegłych rzeczoznawców majątkowych opinia

została sporządzona w myśl obowiązujących przepisów, wobec czego stanowi dowód co do wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Ustalone odszkodowanie przysługuje od Gminy Parczew, gdyż zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są m.in. na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, a w myśl art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2018 r., poz. 203 t.j.) zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin.

Z uwagi na fakt, że po zmarłym Marianie Przekora s. Andrzeja i Franciszki nie ustalono osób uprawnionych do dziedziczenia odszkodowanie za przejętą nieruchomość w kwocie 46 910zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset dziesięć złotych) winno zostać złożone do depozytu sądowego na okres 10 lat zgodnie z art. 118a, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość odszkodowania podlega waloryzacji na dzień jego wpłaty – według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, wypłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do wypłaty przedmiotowego odszkodowania zobowiązany jest zgodnie z art. 132 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ wykonawczy Gminy Parczew – tj. Burmistrz Parczewa.

Stosownie do art. 49 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.

Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Parczewskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Pouczenie

Zgodnie z treścią art. 127a k.p.a. 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skarga do sądu administracyjnego.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 t.j.).

Otrzymują:

1. Gmina Parczew
2. Gmina Parczew – tablica ogłoszeń
3. Starostwo Powiatowe w Parczewie – tablica ogłoszeń
4. Strona internetowa www.parczew.pl
5. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Parczewie