Kolno dnia 22 listopada 2024 r.

Starosta Kolneński

ul. 11 Listopada 1

18-500 Kolno

GB.6830.224.2023.IS

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2 i 3, 129 ust. 5 pkt. 3, art. 130, art. 132 ust.1a i 5, art. 133 pkt 2 i art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 r. poz. 344 ze zmianami) w związku z art. 12 ust. 4a i 5, art. 18 ust. 1 i 1e, art. 23 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) oraz art. 49 i 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2024 r. poz. 572 ) działając z urzędu,

orzekam:

1. Przyjąć wartość nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiącej uprzednio współwładanie **Anny Kalinowskiej** **c. Franciszka i Barbary oraz Marianny Śleszyńskiej c. Franciszka i Barbary,** oznaczonej działkami **nr: 172/1 o powierzchni 0,0149 ha, 172/2 o powierzchni 0,0039 ha i 173/1 o powierzchni 0,0028 ha położonej na terenie obrębu Guty Podleśne (nr obrębu 0011) gmina Grabowo,** dla której nie jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Łomży księga wieczysta, objętej decyzją Starosty Kolneńskiego Nr 11/2023 znak Nr BŚ.6740.8.12.2023 z dnia 25 sierpnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa drogi gminnej Stare Guty - Kowalewo nr 104262B”, oraz zatwierdzeniu podziału nieruchomości, na kwotę **4.874,00 zł.** (słownie złotych: cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt cztery), zgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Tadeusza Kmiecia (upr. nr 2001) z dnia 26 września 2022 r.
2. Ustalić odszkodowanie za wymienioną w punkcie 1 nieruchomość w wysokości **4.874,00 zł.** (słownie złotych: cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt cztery).
3. Zobowiązać **Wójta Gminy Grabowo** do urządzenia, w terminie 14 dni od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna depozytów sądowych oraz do złożenia w nim na okres 10 lat:
   1. kwoty **2.437,00 zł** (słownie złotych: dwa tysiące czterysta trzydzieści siedem**)** należnej spadkobiercom nieżyjącej **Anny Kalinowskiej c. Franciszka i Barbary,**
   2. kwoty **2.437,00 zł** (słownie złotych: dwa tysiące czterysta trzydzieści siedem**)** należnej spadkobiercom nieżyjącej  **Marianny Śleszyńskiej c. Franciszka i Barbary**.

Uzasadnienie

Ostateczną decyzją Nr 11/2023, znak: BŚ.6740.8.12.2023 25 sierpnia 2023 r. Starosta Kolneński zezwolił na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa drogi gminnej Stare Guty - Kowalewo nr 104262B”, oraz zatwierdził podział nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego.

Przedmiotowa decyzja swoim zakresem objęła między innymi nieruchomość oznaczoną działkami nr 172/1, 172/2 i 173/1 o łącznej powierzchni 0,0216 ha, położoną w obrębie Guty Podleśne (nr obrębu 0011) gmina Grabowo, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Grabowo. Działki te powstały w wyniku podziału działek nr 172 i 173, które zgodnie z zapisami w rejestrze ewidencji gruntów były we współwładaniu Anny Kalinowskiej i Marianny Śleszyńskiej w udziałach po 1/2.

Przepisy 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 dalej „specustawą drogową”, określiły zasady nabywania nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.

Zgodnie z brzmieniem art. 12 ust. 4 i ust. 4a tej ustawy, nieruchomość lub jej części, stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych lub 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, za odszkodowaniem, ustalonym odrębną decyzją przez ten sam organ.

Stosownie do art. 12 ust. 5 „specustawy drogowej”, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 r. poz. 344 ze zmianami) zwanej dalej „ugn”.

W myśl art. 129 ust. 5 pkt.3 ugn. - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wydaje odrębną decyzję odszkodowawczą, gdy pozbawienie praw do nieruchomości nastąpiło bez odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie (co ściśle koresponduje z treścią przytaczanego wcześniej przepisu art. 12 ust. 4a „specustawy drogowej”).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 „specustawy drogowej” wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Podstawą ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość – zgodnie z art. 134 ust. 1 ugn. jest wartość rynkowa nieruchomości, a ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej tę wartość.

Stosownie do §36 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832) 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 przeznaczenia nieruchomości zgodnie z art. 154 ugn. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

W myśl §36 ust. 4 cytowanego wyżej 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 przeznaczenia nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenia wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn. wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wycen, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zaznaczyć przy tym należy, że zgodnie z §36 ust. 2 Rozporządzenia w przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ugn. przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, jak również wtedy gdy nie przeprowadzono albo nie zakończono postępowania spadkowego po zmarłych właścicielach nieruchomości.

Z kolei art. 118a ust. 2 i 3 ugn, określa, że odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, co do której nie zostały ustalone osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat, a decyzje w tych sprawach podlegają ogłoszeniu na zasadach określonych w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego - tj. poprzez publiczne obwieszczenie, ogłoszenie zwyczajowo przyjęte w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

W trakcie postępowania odszkodowawczego w roku 2023 ustalono, że Anna Kalinowska zmarła w dniu 28 listopada 1989 r. (akt zgonu w aktach sprawy) a Marianna Śleszyńskazmarła w dniu 23 maja 1984 r. (akt zgonu w aktach sprawy) i nie zostali po nich ustaleni spadkobiercy. Zatem, zgodnie z cytowanym wcześniej art. 113 ust 7 ugn. należy uznać, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.

Mając na uwadze to, aby potencjalni uprawnieni nie ponieśli strat, informacją z dnia 28 marca 2023 r. GB.683.52.2024.IS Starosta Kolneński zawiadomił o zamiarze ustalenia odszkodowania za nieruchomość gruntową o nieuregulowanym stanie prawnym za położoną w miejscowości Guty Podleśne gmina Grabowo, powiat kolneński, województwo podlaskie, oznaczoną działkami nr: 172/1 o powierzchni 0,0149 ha, 172/2 o powierzchni 0,0039 ha i 173/1 o powierzchni 0,0028 ha, przejętą z mocy prawa decyzją Starosty Kolneńskiego Nr 11/2023 znak Nr BŚ.6740.8.12.2023 z dnia 25 sierpnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa drogi gminnej Stare Guty Kowalewo nr 104262B” na rzecz Gminy Grabowo.

Informacja ta została wywieszona na okres 2 miesięcy na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kolnie. Ponadto ogłoszenie zamieszczono w internetowym serwisie [www.otoprztargi.pl](http://www.otoprztargi.pl) (wpisanym do Rejestru Dzienników i Czasopism z dniem 22 maja 2024 r.) jak również zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędu Gminy Grabowo i wsi Guty Podleśne.

W informacji tej podano, że osoby, którym przysługiwały prawa rzeczowe do w/w nieruchomości, mają prawo w terminie 2 miesięcy od daty jego ukazania się, zgłaszać swoje roszczenia. We wskazanym terminie nie zgłosił się nikt, komu ewentualnie przysługiwałyby prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Dnia 28 sierpnia 2024 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowań w sprawie ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w tym za przedmiotową nieruchomość. Jednocześnie na podstawie art. 10 kpa. poinformowano o możliwości zapoznania się z całym materiałem dowodowym jaki został zgromadzony w przedmiotowej sprawie. Zawiadomienie wywieszono na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego oraz zamieszczono na stronie internetowej urzędu. Ponadto przesłano je również do Urzędu Gminy Grabowo celem zamieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Grabowo i wsi Guty Podleśne na wskazany okres. W wyznaczonym terminie nikt nie zgłosił swoich uwag, wniosków czy zastrzeżeń.

W myśl art. 130 ust. 2 ugn. ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości, którą zgodnie z art. 156 ust. 1 tej ustawy stanowi operat szacunkowy.

Na potrzeby niniejszego postępowania sporządzony został dnia 4 października 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Tadeusza Kmiecia (upraw. Nr 2001), w oparciu o szczegółowe zasady wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne wynikające z uregulowań zawartych w cytowanym wcześniej rozporządzeniu, operat szacunkowy określający wartość przedmiotowych działek.

Gmina Grabowo nie posiada ważnego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr: 172/1 i 172/2 i 173/1. W aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowo działki nr 172/1 i 173/1 leżą na terenie określanym jako obszary gruntów leśnych, a działka nr 172/2 leży na terenie określonym jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Działki nr: 172/1 i 172/2 i 173/1 położone na terenie miejscowości Guty Podleśne, przylegają do drogi gminnej prowadzącej ze wsi Grabowo do wsi: Stare Guty i Kowalewo, zostały wydzielone z działek nr: 172 i 173 na poszerzenie drogi gminnej, w związku z jej przebudową. Droga na tym odcinku posiada nawierzchnię żwirową. Działki są położone na terenach wsi, stanowiących grunty użytkowane rolniczo oraz grunty leśne. Położenie działek na terenie wsi biegły ocenił na dobre - są położone w pobliżu od zwartej zabudowy wsi Stare Guty i Guty Podleśne. Działki mają kształt regularny, wydłużony. Na dzień wydania decyzji o przejęciu na własność Gminy Grabowo teren działki nr 173/1 stanowił podoczne drogi i grunt leśny, działka nr 172/1 stanowiła grunt leśny, a działka nr 172/2 stanowiła grunt orny.

W związku z tym, że grunt przed przejęciem na własność Gminy Grabowo był przeznaczony na cele rolnicze, rzeczoznawca majątkowy żeby określić wartość nieruchomości zgodnie z przepisami i ustalić, czy alternatywne (drogowe) przeznaczenie tych gruntów powoduje wzrost ich wartości, dokonał analizy rynku nieruchomości oraz określenia wartości gruntu zgodnie z art. 134 ust. 3 ugn. oraz §49 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

Rzeczoznawca, wyceny dokonał w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określił wartość nieruchomości w dwóch wariantach:

1. w oparciu o ceny transakcyjne działek przeznaczonych na cele rolne położone, na terenie Gminy Grabowo, powiększoną o 50 %.
2. wartość prawa własności w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości na cele budowy dróg.

W związku z tym, że ceny transakcyjne gruntów są powiązane z cenami gruntów przyległych bezpośrednio do nich i gruntami leżącymi w bezpośrednim sąsiedztwie, biegły dokonał analizy rynku na terenie powiatu kolneńskiego w zakresie cen uzyskiwanych za nieruchomości przeznaczonych na cele rolne tj. gruntów zbliżonych do gruntów, z których została wydzielona szacowana działka.

Biegły dokonał analizy rynku nieruchomości na terenie powiatu kolneńskiego i stwierdził, że wpływ na ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży (kupnie) ma wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości z której wydzielono działkę pod drogę. Im droższe były działki rolne tym wyższe kwoty płacono za działki na poszerzenie dróg istniejących i nowo wydzielanych.

Rzeczoznawca dokonał analizy rynku nieruchomości na terenie gminy Grabowo, ze szczególnym uwzględnieniem transakcji na rynku działek rolnych. Badał transakcje z terenu miejscowości położonych na terenie Gminy Grabowo. Ceny transakcyjne biegły badał w okresie 5 października 2023 r. do dnia wyceny. Badał transakcje na wolnym rynku, gdzie transakcje sprzedaży dotyczyły obrotu gruntami ornymi, łąkami i pastwiskami - głównie między rolnikami indywidualnymi. Do analizy przyjęto 12 transakcji działkami rolnymi. W wyniku przeprowadzonej analizy biegły ustalił, że ceny za tego typy nieruchomości kształtowały się w przeliczeniu na jeden hektar na poziomie 44.642,00 zł (cena minimalna) do 75.953,00 zł (cena maksymalna). Dużym popytem cieszyły się łąki i pastwiska, ze względu na to, że najbardziej opłacalnym kierunkiem produkcji rolnej na tym terenie jest hodowla z nastawieniem na produkcję mleka. Popytem cieszyły się łąki zmeliorowane o dobrej dostępności (dojazd) położone blisko głównych rowów i kanałów melioracyjnych, położone w pobliżu zabudowań wsi i ich obrzeży. Najniższe ceny za jeden hektar osiągały grunty podmokłe, trudno dostępne o słabej jakości traw.

Na cenę działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego największy wpływ miały następujące cechy rynkowe: położenie (lokalizacja), stan zagospodarowania, warunki glebowo-rolnicze, kształt działki, utrudnienia w uprawie, dogodność dojazdu.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz jej wagi biegły określił na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

W oparciu o cechy i przypisane im wagi rzeczoznawca przy zastosowaniu zwiększenia o 50%, wycenił wartość jednego metra kwadratowego działki nr:

- 172/1 w wysokości 8,19 zł co dla 149,00 m2 dało w zaokrągleniu kwotę **1.220 zł,**

- 172/2 w wysokości 8,19 zł co dla 39,00 m2 dało w zaokrągleniu kwotę **319 zł.**

- 173/2 w wysokości 8,19 zł co dla 28,00 m2 dało w zaokrągleniu kwotę **229 zł.**

**Łączna wartość przejętego gruntu w tym przypadku wynosiłaby 1.768 zł.**

Określona wartość nieruchomości obejmuje wartość gruntu określoną jako wartość rynkową w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości podobnych tj. niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele rolne, na terenie Gminy Grabowo powiększoną o 50%.

Ponadto biegły dokonał analizy rynku nieruchomości na terenie powiatu kolneńskiego ze szczególnym uwzględnieniem transakcji na runku działek przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, głównie drogi gminne. Ceny transakcyjne badał w okresie od 1 lipca 2022 r. do dnia wyceny. Badane transakcje dotyczyły sprzedaży prawa własności takich gruntów.

Na terenie powiatu kolneńskiego we wskazanym okresie wykazane było dziewięć transakcji gruntami pod drogi. W rozpatrywanym okresie czasu większość gruntów nabywanych pod budowę dróg na terenie powiatu kolneńskiego była nabywana w drodze administracyjnej tj. na podstawie specustawy drogowej. Jak wskazuje się w orzecznictwie odszkodowanie powinno odzwierciedlać faktyczną wartość utraconego prawa, przy czym biegły sporządzający operat ustalając wartość nieruchomości w sposób uwzględniający postanowienia art. 134 ust. 3 i ugn. powinien przede wszystkim wyczerpać możliwość kierowania się cenami transakcyjnymi nie tylko z rynku lokalnego (gminnego i powiatowego), ale także z rynku regionalnego (wyrok WSA w Poznaniu Sygn. I SA/PO 516/22 z dnia 8 lutego 2023 r.).

W związku z powyższym, rzeczoznawca rozszerzył badanie rynku nieruchomości o powiaty przyległe do powiatu kolneńskiego i położone w tym samym województwie podlaskim tj. powiaty łomżyński i grajewski. Biegły analizował transakcje sprzedaży na terenach wiejskich tych powiatów, gdyż ceny gruntów położonych na terenie miast: Grajewo, Łomża, Kolno, Stawiski, Nowogród, Jedwabne, są znacznie wyższe niż na terenach wiejskich.

W analizowanym okresie, było kilkanaście transakcji gruntami przeznaczonymi pod budowę dróg publicznych – głównie na poszerzenie istniejących dróg gminnych.

Z analizy rynku na tak określonym obszarze wynika, że ceny tego typu nieruchomości kształtowały się na poziomie od 8,60 zł (cena minimalna) – do 35,61 zł (cena maksymalna) za 1m2. Cena niższa dotyczyła głównie działek położonych w otoczeniu terenów użytkowanych rolniczo oraz zabudowanych budynkami związanymi z prowadzeniem produkcji rolniczej. Ceny powyżej 20 zł za 1 m2 osiągały grunty położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych blisko siebie oraz położonych na terenach zwartej zabudowy wiejskiej, gdzie dopuszczalna jest zabudowa jednorodzinna. Najdroższe były grunty położone blisko miast: Kolno, Łomża, Grajewo.

Na cenę działek przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne największy wpływ miały następujące cechy rynkowe: położenie na terenie gminy (lokalizacja ogólna), położenie na terenie danej miejscowości (lokalizacja szczególna), sąsiedztwo i otoczenie.

Do analizy przyjęto 14 transakcji działkami rolnymi niezabudowanymi przeznaczonymi na cele budowy dróg, z terenu powiatów kolneńskiego i grajewskiego.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi biegły określił na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

W oparciu o cechy i przypisane im wagi rzeczoznawca wycenił wartość jednego metra kwadratowego działki nr:

- 172/1 w wysokości 19,40 zł co dla 149,00 m2 dało w zaokrągleniu kwotę **2.891 zł,**

- 172/2 w wysokości 19,40 zł co dla 39,00 m2 dało w zaokrągleniu kwotę **757 zł,**

- 173/1 w wysokości 19,40 zł co dla 28,00 m2 dało w zaokrągleniu kwotę **543 zł.**

**Łączna wartość gruntu w tym przypadku wynosi 4.191 zł.**

Mając na uwadze możliwość zastosowania zasady korzyści należało przyjąć do wypłaty odszkodowania wartości nieruchomości przeznaczonych pod budowę dróg.

W związku z tym, że drzewostan rosnący na działkach 172/1 i 173/1 stanowi materiał użytkowy, jego wartość biegły określił według wartości drewna techniką wskaźnikową. Dane odnośnie składu gatunkowego, wieku drzewostanu oraz stopnia zadrzewienia rzeczoznawca pozyskał z uproszczonego planu urządzania lasów prywatnych wsi Guty Podleśne. Na ich podstawie tj. bonitacji - I kl, wieku lasu - 57 lat, rodzaju drzew - sosna, stopnia zadrzewienia - 0,8, obliczył wartość drzewostanu na działce nr 172/1 na kwotę 575 zł, a na działce nr 173/1 na kwotę 108 zł.

Reasumując łączna wartość przejętych działek nr: 172/1 172/2 i 173/1 wynosi 4.874,00 zł. (w tym 4.191,00 zł. wartość gruntu i 683,00 zł. wartość drzewostanu).

W ocenie organu wartość rynkowa nieruchomości została określona w sposób prawidłowy odpowiedni ekwiwalent za odjęte prawo własności dla tego obszaru. Należy stwierdzić, iż rzeczoznawca majątkowy należycie określił przedmiot, zakres i cel wyceny oraz daty istotne dla określenia wartości nieruchomości. Prawidłowo wskazał podstawy formalne wyceny, źródła danych o nieruchomościach. Rzetelnie określił przeznaczenie oraz opisał stan nieruchomości. Dokonał analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, uzasadnił wybór podejścia i metody wyceny, przedstawił obliczenia wartości nieruchomości i wysokości odszkodowania oraz uzasadnił wynik wyceny. Zamieścił stosowne klauzule i oświadczenie potwierdzające dokonanie wyceny zgodnie z przepisami prawa. Zdaniem organu, operat został wykonany prawidłowo pod względem prawnym i faktycznym, uwzględniając wymagane przepisami prawa elementy. Operat spełnia wymogi formalne i może stanowić dowód w przedmiotowym postępowaniu.

Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 września 2009 r., sygn. akt I OSK 1250/08 „prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jedynie zbadać operat szacunkowy pod względem formalnym, że operat taki został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, że zawiera wymaganą przepisami prawa treść oraz, że nie zawiera niejasności, pomyłek, czy braków”.

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny Krakowie w wyroku z 20 marca 2013 r. sygn. akt II SA/Kr 168/13 - operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego jest zasadniczym dowodem w sprawie o ustalenie odszkodowania.

Ponadto, zgodnie z art. 18 ust. 1e. specustawy drogowej - w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej 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
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.

Starosta Kolneński dnia 18 września 2024 r. wystosował pismo GB.683.115.2024.IS do Wójta Gminy Grabowo oraz do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kolnie z pytaniem, kiedy nastąpiło faktyczne przejęcie nabytych z mocy prawa nieruchomości we władanie Gminy Grabowo.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kolnie pismem z dnia 19 września 2024 r. Nr SIO.511.5.2024.MJK, poinformował, że Gmina Grabowo nie zgłaszała rozpoczęcia budowy.

Wójt Gminy Grabowo pismem nr MP.721.4.2023/2024 z dnia 25 września 2024 r. poinformował, że nie rozpoczęto jeszcze robót budowlanych i nie przejęto protokolarnie we władanie Gminy Grabowo w ustawowym terminie 30 dni nieruchomości.

W związku z powyższym brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej – tj. zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Na potrzeby niniejszego postępowania sporządzony został dnia 4 września 2022 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Tadeusza Kmiecia (upraw. Nr 2001), w oparciu o szczegółowe zasady wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne wynikające z uregulowań zawartych w cytowanym wcześniej Rozporządzeniu, operat szacunkowy określający wartość przedmiotowej działki.

Ustalone odszkodowanie na rzecz spadkobierców Anny Kalinowskiej i Marianny Śleszyńskiej, Wójt Gminy Grabowo przekaże jednorazowo do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega ogłoszeniu poprzez zamieszczenie jej na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kolnie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Grabowo i wsi Guty Podleśne na okres 14 dni. Po upływie tego terminu decyzję uznaje się za doręczoną.

Uwzględniając powyższe orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji niniejszej służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podlaskiego, ul. Mickiewicza 3, 15-213 Białystok, za pośrednictwem Starosty Kolneńskiego w terminie 14 dni do daty otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127 a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, 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, że nie będzie można wnieść odwołania ani skargi do sądu administracyjnego. Oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania nie można cofnąć.

Zwolnione z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada

2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U . 2023 r. poz. 2111).

Z up. Starosty

mgr inż. Krzysztof Kowalczyk

Geodeta Powiatowy

/podpis elektroniczny/

**Otrzymują:**

1. Wójt Gminy Grabowo.
2. A/a.

**Podano do publicznej wiadomości:**

- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kolnie.

- na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Kolnie.

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Grabowo.

- na tablicy ogłoszeń wsi Guty Podleśne.