

DECYZJA, GK.683.112.2018 z dnia 19 czerwca 2019

Hajnówka, dnia 19.06.2019 r.

GK.683.112.2018

DECYZJA

Na podstawie art. 12 i 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018r., poz.1474 tj.), art.130, art.132, art.133 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz.2204 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz.2096 ze zm.)

orzekam o :

1. ustaleniu odszkodowania w **wysokości 377,00 zł (słownie: trzydzieści osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt siedem złotych 00/100)** za nieruchomość oznaczoną numerem działki 2999/3 o pow. 0,1078 ha, położoną w obrębie 0001 Hajnówka, gmina miejska Hajnówka, objętą decyzją Starosty Hajnowskiego nr AB.673.12.2018 z dnia 17.10.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
2. ustaleniu odszkodowania za w/w nieruchomość w 30/48 części na rzecz w **wysokości 23.985,63 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych 63/100).**
3. zobowiązaniu Wójta Gminy Hajnówka do złożenia odszkodowania za w/w nieruchomość w 18/48 części tj. **391,37 zł (słownie: czternaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych 37/100)** do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

Uzasadnienie:

Nieruchomość gruntowa położona w obrębie 0001 Hajnówka, gmina Miejska Hajnówka oznaczona numerem działki 2999/1 o pow. 0,4140 ha stanowiła w części własność (30/48) i w części posiadanie samoistne (18/48) na podstawie aktu notarialnego rep A Nr 546/2011 z dnia 28.01.2011 rok.

Zgodnie z decyzją Starosty Hajnowskiego nr 6/18 znak: AB. 673.12.2018 z dnia 17.10.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, część w/w działki oznaczonej numer 2999/3 o pow. 0,1078 ha stała się własnością Gminy Hajnówka.

Wg stanu na datę wydania decyzji Starosty Hajnowskiego nr AB.673.12.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla obszaru na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Hajnówka Obszar 3 „Hajnówka-Wschód” uchwalonym Uchwałą nr XXVIII/229/06 Rady Miasta Hajnówka z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz.Woj. Podlaskiego nr 228, poz. 2823 z 2006 r.) przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 3.22 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zgodnie z art.12 ust.4a i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. specustawy drogowej, decyzję o odszkodowaniu wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawą ustalenia odszkodowania za prawo własności wywłaszczonej nieruchomości jest zgodnie z art. 134 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) – wartość rynkowa prawa własności, a ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego tę wartość.

W grudniu 2018 roku został sporządzony operat szacunkowy przejętej nieruchomości. Na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego Starosta Hajnowski w dniu 12.03.2019 rok wydał decyzję numer GK.683.112.2018 ustalającą wysokość odszkodowania za przejętą nieruchomość. Od powyższej decyzji odwołanie w dniu 20.03.2019 r. wnieśli właściciele nieruchomości, wskazując, że tut. Urząd niewłaściwie uznał, iż całość odszkodowania powinna być złożona do depozytu sądowego w związku z nieuregulowanym stanem prawnym.

Wojewoda Podlaski decyzją numer WG-VI.7534.68.2019. ZWK z dnia 25 kwietnia 2019 roku uchylił w całości zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W decyzji Wojewoda Podlaski wskazał błędy, które zostały popełnione przy sporządzaniu operatu szacunkowego zarzucając błędna analizę porównawczą. Wojewoda Podlaski wskazał, że na stronie 11 operatu szacunkowego w tabeli nr 1 znajdują się zarówno nieruchomości drogowe, jak też o przeznaczeniu mieszkaniowym, które zostały ze sobą porównane, co zdaniem organu II instancji ma wpływ na końcową wycenę wywłaszczonej nieruchomości. Nieruchomości przyjęte do porównania w tej sprawie nie mogą stanowić nieruchomości podobnych, gdyż nieruchomości drogowe nie są porównywalne do nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Wojewoda Podlaski ocenił, że zachodzi konieczność ponownej wyceny nieruchomości, a więc uzupełnienia bądź też sporządzenia nowego operatu szacunkowego. Organ II instancji wskazał także, iż przy ponownym rozstrzygnięciu sprawy tut. Urząd winien określić jaka część kwoty odszkodowania powinna zostać wypłacona stronie, a w pozostałym zakresie należy zobowiązać organ gminy do złożenia pozostałej części odszkodowania do depozytu sądowego ze względu na nieuregulowany stan prawny części nieruchomości.

w związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy, który sporządził operat szacunkowy stanowiący dowód w sprawie, sporządził w czerwcu bieżącego roku aneks do operatu z grudnia 2018 roku.

W celu określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości zebrano informacje dotyczące obrotu nieruchomościami na terenie gm. Hajnówka i m. Hajnówka w zakresie transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i inwestycję drogową. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego tego typu nieruchomości ustalono, że ceny działek budowlanych są bardzo zróżnicowane i zależą od wielu czynników. Niezmiennie od lat wpływ na wartość działki ma przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określające możliwość i warunki zabudowy, istotny jest dojazd, w dalszej kolejności uzbrojenie i dostępne sieci, otoczenie i walory widokowe-krajobrazowe, uciążliwości i ograniczenia. Stwierdzono, że w ostatnich latach ceny nieruchomości są stabilne.

Weryfikacja operatu szacunkowego wykazała, iż został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i może stanowić materiał dowodowy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe należało postąpić jak na wstępie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie.

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku za pośrednictwem Starosty Hajnowskiego.

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.

Otrzymują:

1. Gmina Hajnówka
2. Gmina Miejska Hajnówka - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
3. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Hajnówce
4.
5. a/a

Sp.E.M.

Metryka strony

Udostępniający: **Samorząd Powiatu Hajnowskiego**
Wytwarzający/odpowiadający: Starosta Hajnowski Andrzej Skiepmo
Data wytworzenia: **2019-06-26**
Wprowadzający: **Katarzyna Miszczuk**
Data modyfikacji: **2019-06-26**
Opublikował: **Katarzyna Miszczuk**
Data publikacji: **2019-06-26**