



Olsztyn, 2 października 2023 r.

WIN-III.7570.290.2022.JS

DECYZJA

Na podstawie art. 9y ust. 2, 3, 3e i 4 oraz art. 9s ust. 3 pkt 1 w związku z art. 9s ust. 3a, art. 9y ust. 3c i 3d ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 ze zm., dalej jako specustawa kolejowa), art. 132 ust. 1 i 1a, art. 134 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm., dalej jako u.g.n.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm., dalej jako k.p.a.),

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 51 315,00 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta piętnaście złotych, 00/100) z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w rejestrze **obrębu 0002 Ełk, Miasto Ełk** jako działka **1266/65** o pow. 0,0230 ha, (powstała z podziału 1266/14), KW Nr OL1E/00021046/0, stanowiącej uprzednio własność Gminy Miasta Ełk w użytkowaniu wieczystym Domu Handlowego ZAROSS Sp. z o.o., przejętej z mocy prawa przez Skarb Państwa, na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr K-3/2021 z 25.08.2021 r., znak: WIN-I.747.1.4.2021 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji pn.: „Rozbiórka, przebudowa, rozbudowa i budowa obiektu budowlanego pn.: Linia E 75 odcinek 5 w zakresie przebudowy układu torowego: linia kolejowa nr 38 od km 98+800 do km 103+994, linia kolejowa nr 41 od km -0+486 do km 1+800, linia kolejowa nr 223 od km 120+371 do km 121+827, linia kolejowa nr 219 od km 154+867 do km 156+950 wraz z infrastrukturą techniczną i robotami towarzyszącymi wzdłuż: linii kolejowej nr 38 od km 98+560 do km 105+433, linii kolejowej nr 41 od km -0+486 do km 3+080, linii kolejowej nr 223 od km 119+084 do km 120+371, linii kolejowej nr 219 od km 153+360 do km 156+950, w ramach projektu pn. „Prace na linii E 75 na odcinku Białystok – Suwałki Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok - Ełk", z rygiem natychmiastowej wykonalności.
2. Odmówić powiększenia ustalonego w pkt 1 odszkodowania o 5% wartości nieruchomości – z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości.
3. Zobowiązać PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. do wypłaty ustalonego w pkt 1 odszkodowania w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna **na rzecz:**
 - a) Domu Handlowego ZAROSS Sp. z o.o. w kwocie **20 526,50 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy pięćset dwadzieścia sześć złotych, 50/100) za prawo użytkowania wieczystego;

- b) Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w Białymstoku w kwocie **30 788,50 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych, 50/100) z tytułu wygaśnięcia hipoteki.

UZASADNIENIE

Decyzją Nr K-3/2021 z 25.08.2021 r., znak: WIN-I.747.1.4.2021 z nadanym rygiorem natychmiastowej wykonalności, Wojewoda Warmińsko-Mazurski ustalił lokalizację linii kolejowej dla inwestycji pn.: „Rozbiórka, przebudowa, rozbudowa i budowa obiektu budowlanego pn.: Linia E 75 odcinek 5 w zakresie przebudowy układu torowego: linia kolejowa nr 38 od km 98+800 do km 103+994, linia kolejowa nr 41 od km -0+486 do km 1+800, linia kolejowa nr 223 od km 120+371 do km 121+827, linia kolejowa nr 219 od km 154+867 do km 156+950 wraz z infrastrukturą techniczną i robotami towarzyszącymi wzdłuż: linii kolejowej nr 38 od km 98+560 do km 105+433, linii kolejowej nr 41 od km -0+486 do km 3+080, linii kolejowej nr 223 od km 119+084 do km 120+371, linii kolejowej nr 219 od km 153+360 do km 156+950, w ramach projektu pn. „Prace na linii E 75 na odcinku Białystok – Suwałki Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok - Ełk”. Ww. decyzja stała się ostateczna 07.11.2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 22.11.2022 r., znak: WIN-III.7570.290.2022.JS, wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości przejętej pod ww. inwestycję, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem 0002 Ełk, Miasto Ełk jako działka 1266/65 o pow. 0,0230 ha (powstała z podziału 1266/14), KW Nr OL1E/00021046/0, stanowiącej uprzednio własność Gminy Miasta Ełk w użytkowaniu wieczystym Domu Handlowego ZAROSS Sp. z o.o.

W trakcie postępowania organ powołał biegłego do wydania opinii o wartości nieruchomości zajętej na realizację wyżej wymienionej inwestycji. Wartość prawa własności nieruchomości określona została według stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej na kwotę 87 568,00 zł, natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na działce nr 1266/65 do dnia 20 grudnia 2092 roku wyniosła – 51 315,00 zł.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego tutejszy organ zważył, co następuje.

Podstawą materialnoprawną wydania przedmiotowej decyzji stanowią przepisy specustawy kolejowej. Zgodnie z art. 9y ust. 1 cytowanej wyżej ustawy za nieruchomości oraz ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, o których mowa w art. 9s ust. 3 i 3a oraz art. 9x ust. 4, od podmiotu, na rzecz którego wydana jest decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej przysługuje odszkodowanie dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości, a także osobom którym przysługują ograniczone prawa do nieruchomości. Stosownie do art. 9y ust. 3 specustawy kolejowej, wysokość odszkodowania ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej przez organ pierwszej instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Do sposobu ustalenia odszkodowania mają z kolei zastosowanie przepisy u.g.n., w tym przepis art. 130 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym dla ustalenia wysokości odszkodowania konieczne jest uzyskanie opinii rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z treścią art. 134 ust. 1 i 3 u.g.n. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, którą określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania. Przy czym stosownie do treści art. 154 u.g.n. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, to wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 u.g.n.).

W niniejszej sprawie podstawę ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość stanowi operat szacunkowy sporządzony 20 kwietnia 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego – Stanisława Jemielitę. Operat ten uwzględnia stan nieruchomości z dnia wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr K-3/2021 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, tj. na dzień 25.08.2021 r. oraz poziom cen na dzień wydania decyzji o przyznaniu odszkodowania.

Na dzień wydania decyzji działka nr 1266/65 była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym „Ełk – Obwodnica Północna, uchwalonym uchwałą Nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30.08.2011 r. i położona była na terenie oznaczonym symbolem U1 o przeznaczeniu – teren składów, usług i wytwórczości. Działka nr 1266/65 stanowi teren przyległy do torów kolejowych.

Ze względu na małą ilość transakcji dotyczących nieruchomości rozpatrywanego segmentu, do określenia wartości szacowanego obiektu biegły zastosował metodę porównywania parami. W metodzie tej 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.

W okresie objętym analizą i na badanym obszarze rynku, biegły nie stwierdził wystarczającej ilości transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod zabudowę turystyczną, co umożliwiłoby zastosowanie do wyceny tego prawa zasad określonych w punktach 1 i 2 § 29 Rozporządzenia Rady Ministrów dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej jako „Rozporządzenia”). Z tego względu do wyceny wartości tego prawa w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości biegły wykorzystał możliwość określoną w punkcie 3 Rozporządzenia, to jest jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego.

Biegły dokonał odrębnych analiz rynkowych w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową (segment rynku odpowiadający charakterowi szacowanej nieruchomości przed wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej) oraz w odniesieniu do nieruchomości nabywanych na realizację inwestycji kolejowych. Mała ilość transakcji obejmujących nieruchomości nabywane pod budowę linii kolejowych, ich lokalizacja nieodpowiadająca położeniu nieruchomości szacowanej oraz znaczny odstęp czasu od ich zawarcia do daty sporządzenia opinii zadecydowały, że nie mogą one stanowić podstawy szacowania analizowanej nieruchomości zgodnie z celem wyłączenia. W takiej sytuacji, biegły nie znalazł podstaw do analizy możliwości zastosowania zasady korzyści przy jej wyłączeniu, a wyceny dokonał zgodnie z § 36 ustęp 3 punkt 1 Rozporządzenia, jako iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono tę działkę i jej powierzchnię.

Biegły badaniem objął niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę usługową na obszarze miasta Ełk, gdzie na cele wyceny zgromadził informacje o 7 transakcjach. Okres badań rynku: od czerwca 2021 roku do daty wyceny. Na podstawie analizy rynku ustalił cechy i ich wagi mające wpływ na poziom cen transakcyjnych, tj. lokalizacja szczegółowa na terenie miasta 26%, infrastruktura techniczna 10%, możliwości wykorzystania wynikające z ustaleń planistycznych 24%, powierzchnia działki 15 %, dostępność komunikacyjna – rodzaj drogi dojazdowej 10% oraz warunki zagospodarowania 15 %.

W wyniku szacowania rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość 1m² gruntu działki nr 1266/65 na kwotę 380,73 zł. Ostatecznie wartość prawa własności gruntu szacowanej nieruchomości oszacowana została na kwotę 87 568,00 zł, natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego szacowanej nieruchomości jako iloczynu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, biegły oszacował na kwotę 51 315,00 zł.

Pismem nr PG-GN.6833.2.2021.SP z 31 stycznia 2023 r. Urząd Miasta Ełku poinformował, iż miasto Ełk i PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. zawarły w dniu 21 grudnia 2021 r. porozumienie w sprawie przejęcia w zarządzanie infrastruktury drogowej planowanej do wybudowania/przebudowania w ramach projektu „Prace na linii E75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok – Ełk”. Zgodnie z §7 ww. porozumienia, miasto Ełk zrzekło się prawa do odszkodowania za przejęte przez PKP PLK S.A. na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, za nieruchomości stanowiące jego własność lub będące w jego użytkowaniu wieczystym bądź wygaszone ograniczone prawo rzeczowe.

W dziale IV księgi wieczystej OL1E/00021046/0 prowadzonej dla nieruchomości widnieje wpis hipotek przymusowych kaucyjnych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w Białymstoku.

W myśl art. 9y ust. 3c specustawy kolejowej jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 9s ust. 3, 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 wierzycelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami. Stosownie do art. 9y ust. 3d wyżej wymienionej ustawy odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych w wysokości ustalonej na dzień, o którym mowa w ust. 3, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.

W toku postępowania wierzyciel hipoteczny - Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w Białymstoku, pismem z dnia 29 września 2023 r. wskazał wysokość obciążenia ustanowionego w księdze wieczystej nr OL1E/00021046/0. W oparciu o uzyskane informacje organ orzekł jak w pkt 3b sentencji decyzji.

Dokonana przez organ ocena operatu szacunkowego w konfrontacji z brzmieniem przepisów u.g.n. i Rozporządzenia pozwala stwierdzić, że sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania operat szacunkowy nie zawiera nieprawidłowości i uchybień mogących mieć wpływ na wynik końcowy wyceny. Operat zawiera wszystkie niezbędne elementy wymagane przepisami prawa i może stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.

W przedmiocie uprawnienia do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości należy zauważyć, iż ustawodawca uzależnił przyznanie bonusu za niezwłoczne przekazanie nieruchomości inwestorowi od łącznego spełnienia warunków określonych w art. 9y ust. 3e specustawy kolejowej. Stosownie do tego przepisu jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 28 dni od dnia: 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o którym mowa w art. 9q ust. 2, 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo 3) w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna – wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Dopiero spełnienie powyższych warunków uprawnia do powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%. Uprawnienie do uzyskania odszkodowania podwyższonego o kwotę równą 5% wartości nieruchomości możliwe jest wyłącznie w wyniku faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez inwestora.

W niniejszej sprawie organ wystąpił do stron postępowania o wskazanie, czy użytkownik wieczysty zgłaszał chęć wydania nieruchomości inwestorowi, jednocześnie zwrócono się z zapytaniem do inwestora, kiedy rozpoczął prace na nieruchomości bądź przekazał plac budowy wykonawcy. W odpowiedzi Zastępcy Dyrektora Regionu Północnego w piśmie z 05.04.2023 r., znak: IRRK2/2/5.49. 848.1.2023.ISW-01327-I poinformował tut. organ, że nie miało miejsca wydanie przedmiotowej nieruchomości, a inwestor przekazał plac budowy wykonawcy w dniu 10.02.2022 r. Ponadto, użytkownik wieczysty nieruchomości nie przesłał do tutejszego organu żadnego dowodu wskazującego na wydanie przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe organ ocenił, że inwestor nie objął nieruchomości w posiadanie w terminie przewidzianym w art. 9y ust. 3e pkt 1 specustawy kolejowej i nie zaszyły przesłanki do uzyskania przez użytkownika wieczystego odszkodowania podwyższonego o 5% wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 10 k.p.a., pismem z 24 sierpnia 2023 r., znak: WIN-III.7570.290.2022.JS, strony postępowania zostały powiadomione o możliwości zapoznania się z aktami i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów.

Ustalone w punkcie 1 niniejszej decyzji odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość PKP Polskie Linie Kolejowe S.A wypłaci na rzecz wskazanych w pkt 3 podmiotów w terminie 14 dni od dnia, w którym w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Jednocześnie informuję, że 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.



Z up. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Beata Faltynowska
DYREKTOR

Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości
/dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Dom Handlowy ZAROSS Sp. z o.o. – poprzez obwieszczenie na stronie BIP W-M Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie,
2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Białystok (e-PUAP),
3. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrum Realizacji Inwestycji Region Północny,
4. A/a.