



Olsztyn, 18 grudnia 2025 r.

WIN-III.7570.309.2025.MB

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 4g w związku z art. 18 ust. 1, 1e 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, dalej jako „specustawa drogowa”), art. 132 ust. 1a, art. 133, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm., dalej jako „u.g.n.”) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, dalej jako „k.p.a.”)

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **34 690,00 zł** (słownie: trzydzieści cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych, 00/100) za prawo własności nieruchomości oznaczonej w obrębie geodezyjnym 0005 Cieszęta, gmina Pieniężno jako działki nr 158/1 o pow. 0,3547 ha (powstała z podziału działki nr 158), KW nr EL1B/00002018/3, stanowiącej uprzednio własność Jarosława Czarnak, przejętej z mocy prawa przez Województwo Warmińsko-Mazurskie na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 7/25 z 4 lipca 2025 r., znak: WIN-II.7820.1.23.2024.EJ udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 507 na odcinku Pieniężno-Orneta” od km 28+893 do km ok. 42+909 (ZRID1), z rygiem natychmiastowej wykonalności.
2. Odmówić powiększenia ustalonego w pkt 1 odszkodowania o 5% wartości nieruchomości z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości.
3. Zobowiązać Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie do wpłaty kwoty w wysokości 34 690,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych, 00/100) do depozytu sądowego po zmarłym Jarosławie Czarnak za prawo własności nieruchomości.

UZASADNIENIE

Decyzją nr 7/25 z 4 lipca 2025 r., znak: WIN-II.7820.1.23.2024.EJ, Wojewoda Warmińsko-Mazurski udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 507 na odcinku Pieniężno-Orneta” od km 28+893 do km ok. 42+909 (ZRID1), z rygiem natychmiastowej wykonalności.

Zawiadomieniem z 22.08.2025 r. wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za grunt oznaczony w obrębie geodezyjnym 0005 Cieszęta, gmina Pieniężno jako działka nr 158/1 o pow. 0,3547 ha (powstała z podziału działki nr 158),

KW nr EL1B/00002018/3, stanowiący uprzednio własność Jarosława Czarnak.

W toku postępowania ustalono, że właściciel - Pan Jarosław Czarnak nie żyje a postępowanie spadkowe po zmarłym nie zostało przeprowadzone (pismo Sądu Rejonowego w Kwidzynie sygn. akt I L.Dz. 425/25, oraz pismo Sądu Rejonowego w Braniewie Sygnatura akt ZP.)

W związku z powyższym odszkodowanie przysługujące za prawo własności nieruchomości po zmarłym należy wpłacić do depozytu sądowego.

W trakcie postępowania organ powołał rzeczoznawcę majątkowego w celu sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej nieruchomości przejętej na realizację inwestycji drogowej. Wartość prawa własności nieruchomości określona została według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej jako „decyzja ZRID”) na kwotę 34 690,00 zł.

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

Materialnoprawną podstawę wydania przedmiotowej decyzji stanowią przepisy specustawy drogowej. Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej, nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11f ust. 1 pkt 6, stają się z mocy prawa 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.

Zgodnie z brzmieniem art. 18 ust. 1 specustawy drogowej wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4, 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.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy u.g.n. Artykuł 130 ust. 2 u.g.n. stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

W myśl art. 154 ust. 1 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stosownie zaś do art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n., w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast w przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 134 ust. 1-2 u.g.n. 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.

W myśl art. 134 ust. 4 u.g.n., jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania ustala się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (tzw. zasada korzyści).

Uszczegółowienie zasady korzyści w odniesieniu do nieruchomości przejętych na cel budowy dróg publicznych zawiera § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832, dalej jako „rozporządzenie w sprawie wyceny”).

Zgodnie z § 49 pkt 3 rozporządzenia w sprawie wyceny, w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

- 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
 - 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni
- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

W niniejszej sprawie podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za przejętą z mocy prawa przez Województwo Warmińsko-Mazurskie nieruchomość stanowi operat szacunkowy sporządzony w dniu 17.10.2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pawła Mikołajczaka. Wyżej wymieniony operat szacunkowy, określający wartość prawa własności nieruchomości i jednocześnie stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, uwzględnia stan nieruchomości z dnia wydania decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 7/25 udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 4 lipca 2025 r. oraz poziom cen na dzień wydania decyzji o przyznaniu odszkodowania.

Według stanu na dzień wydania decyzji ZRID działka nr 158/1 stanowiła działkę rolniczą.

Działka objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębu Borowiec, części obrębu Cieszęta, gmina Pieniężno oraz części obrębu nr 3 miasta Pieniężno, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Pieniężnie nr L/239/10 z dnia 15.07.2010 r. W planie tym działka nr 158/1 przeznaczona jest pod tereny projektowane do zalesienia.

Biegły przystępując do wyceny przedmiotowej działki dokonał analizy regionalnego rynku nieruchomości drogowych oraz lokalnego rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny rolne. Z analizy tej wynikało, że ceny transakcyjne nieruchomości drogowych są wyższe od terenów rolnych tzn., że przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia spowoduje zwiększenie wartości przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, do określenia wartości rynkowej działki nr 158/1 zastosowano art. 134 ust. 4 ugn

(zasada korzyści) z uwzględnieniem § 49 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny szacując jej wartość i powiększając uzyskaną wartość o 50%

Autor operatu do określenia wartości gruntu zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Uwzględnił przy tym następujące wagi cech rynkowych: lokalizację ogólną - 20%, przydatność rolniczą - 40%, różnorodność rodzajów użytków - 20% oraz kultura rolna - 20%.

Biegły określił cenę 1m² gruntu w wysokości 9,78 zł. Ostatecznie wartość gruntu przedmiotowej działki wyniosła 34 690,00 zł.

Dokonana przez organ ocena operatu szacunkowego w konfrontacji z brzmieniem przepisów u.g.n. i rozporządzenia w sprawie wyceny pozwala stwierdzić, że sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania opracowanie nie zawierają nieprawidłowości i uchybień mogący 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, należnego na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, organ ustalił, co następuje.

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 1 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 doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego

Z informacji przekazanych przez Inwestora wynika, że prace dotyczące realizacji przedmiotowej inwestycji nie zostały rozpoczęte a plac budowy nie został przekazany. W związku z powyższym nie zaszyły przesłanki do podwyższania odszkodowania o 5% wartości nieruchomości. Mając powyższe na uwadze organ w sentencji niniejszej decyzji odmówił powiększenia kwoty odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 10 § 1 k.p.a. pismem z 2.12.2025 r. strony postępowania zostały powiadomione o możliwości zapoznania się z aktami i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów. We wskazanym terminie nie zostały wniesione żadne uwagi ani zastrzeżenia.

Ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość Województwo Warmińsko-Mazurskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie wpłaci do depozytu sądowego.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Finansów i Gospodarki za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 14 dni

od dnia jej doręczenia. Jednocześnie informuję, że w myśl art. 127a k.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strony mogą 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 elektronicznie/

Otrzymują:

1. Spadkobiercy Jarosława Czarnak poprzez publiczne obwieszczenie na stronie BIP
2. Dyrektor Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie (e-doręczenia).

Do wiadomości:

1. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego (e-doręczenia)