

Wieluń, dnia 28 czerwca 2018 r.

GNN.683.97.2017

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1496) w związku z art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 5, 133 oraz art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) Starosta Wieluński wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem ewidencyjnym **743/1 o pow. 0,0033 ha**, położoną w obrębie Pątnów, gmina Pątnów, w wysokości **175,00 zł** (słownie: **sto siedemdziesiąt pięć złotych**), która przeszła na własność Gminy Pątnów, na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 4/2017 z dnia 8 września 2017 r. znak: AB.6740.1.3.2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu Wójtowi Gminy Pątnów zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi gminnej od drogi powiatowej nr 4520E do działki nr 248 w miejscowości Pątnów”, zlokalizowanej na działkach o nr geod.: 386, 487/2, 487/1, 385/2 (385/3), 370 (370/1), 746 (746/1), 346/2 (346/5), 346/1 (346/3), 488 (488/1), 296 (296/1), 295 (295/1), 294 (294/1), 743 (743/1), 744/1 (744/3), 277, 341 (341/1), 340 (340/1), 339 (339/1), 338/1 (338/8), 338/3 (338/6), 337/1 (337/4), 335 (335/1), 333 (333/1), 332/2 (332/3), 331 (331/1), 330 (330/1), 329 (329/1), 328 (328/1), 327/2 (327/3), 326/1 (326/5), 325 (325/1), 324 (324/1), 323/5 (323/6), 322 (322/1), 321/3 (321/4), 320 (320/1), 319/1 (319/3), 318/5 (318/7), 317/1 (317/3), 316/1 (316/4), 315/1 (315/3), 314/3 (314/4), 313/1 (313/4), 312/4 (312/5), 311/1 (311/8), 310/1 (310/6), 308 (308/1), 307/1 (307/4), 306/1 (306/3), 305/1 (305/5), 304/6 (304/8), 302 (302/1), 301 (301/4), 300/1 (300/4), 299 (299/1), 297 (297/2), 250 (250/1), 248, obręb Pątnów, gmina Pątnów.
2. o zobowiązaniu Wójta Gminy Pątnów do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 do depozytu sądowego.
Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.
Odszkodowanie zostanie wypłacone ze środków własnych Gminy Pątnów.

UZASADNIENIE

Na wniosek Wójta Gminy Pątnów z dnia 21 czerwca 2017 r. Starosta Wieluński decyzją Nr 4/2017 z dnia 8 września 2017 r. znak: AB.6740.1.3.2017 zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia Wójtowi Gminy Pątnów na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi gminnej od drogi powiatowej nr 4520E do działki nr 248 w miejscowości Pątnów”, zlokalizowanej na działkach o nr geod.: 386, 487/2, 487/1, 385/2 (385/3), 370 (370/1), 746 (746/1), 346/2 (346/5), 346/1 (346/3), 488 (488/1), 296 (296/1), 295

(295/1), 294 (294/1), 743 (743/1), 744/1 (744/3), 277, 341 (341/1), 340 (340/1), 339 (339/1), 338/1 (338/8), 338/3 (338/6), 337/1 (337/4), 335 (335/1), 333 (333/1), 332/2 (332/3), 331 (331/1), 330 (330/1), 329 (329/1), 328 (328/1), 327/2 (327/3), 326/1 (326/5), 325 (325/1), 324 (324/1), 323/5 (323/6), 322 (322/1), 321/3 (321/4), 320 (320/1), 319/1 (319/3), 318/5 (318/7), 317/1 (317/3), 316/1 (316/4), 315/1 (315/3), 314/3 (314/4), 313/1 (313/4), 312/4 (312/5), 311/1 (311/8), 310/1 (310/6), 308 (308/1), 307/1 (307/4), 306/1 (306/3), 305/1 (305/5), 304/6 (304/8), 302 (302/1), 301 (301/4), 300/1 (300/4), 299 (299/1), 297 (297/2), 250 (250/1), 248, obręb Pątnów, gmina Pątnów.

Na podstawie w/w decyzji nieruchomość oznaczona numerem działki 743/1 o pow. 0,0033 ha, położona w obrębie Pątnów, gmina Pątnów, została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 743 o pow. 0,2900 ha i na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych przeszła z mocy prawa na własność Gminy Pątnów.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a decyzję ustalającą odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Odszkodowanie zgodnie z art. 12 ust. 4f cyt. wyżej ustawy przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości, oraz osobom, którym do nieruchomości przysługuje ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów dla przedmiotowej nieruchomości nie jest ustalony władający. Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedmiotowa nieruchomość posiada zatem nieuregulowany stan prawny.

Zawiadomieniem z dnia 4 stycznia 2018 r. znak: GNN.683.97.2017 Starosta Wieluński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w oparciu o art. 12 i 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wszczął postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość gruntową. Zawiadomienie powyższe wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu w dniach od 10.01.2018 r. do 25.01.2018 r. oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pątnowie w dniach od 12.01.2018 r. do 27.01.2018 r., celem zapoznania się w sposób zwyczajowo przyjęty.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania 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.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy do ustalenia i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem art. 18.

W myśl art. 130 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości.

W opinii z dnia 28 lutego 2018 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej na zlecenie Starosty Wieluńskiego rzeczoznawca majątkowy Barbara Miłośz, posiadający uprawnienia zawodowe numer 1369 ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 175,00 zł. Do ustalenia powyższej wartości rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Wartość rynkową nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się przyjmując jej przeznaczenie zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów, zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/138/2001 Rady Gminy Pątnów z dnia 12 maja 2001 r., znajduje się ona w terenach użytkowanych rolniczo i w przestrzeniach otwartych.

Organ ustalił, iż w sporządzonym w dniu 28 lutego 2018 r. operacie szacunkowym wartość rynkową nieruchomości będącej przedmiotem wyceny rzeczoznawca określił przyjmując jej przeznaczenie zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych, dla potrzeb wyceny analizie poddany został wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolnicze. Okres badania cen uzyskanych w wyniku transakcji rynkowych objął rok 2017.

Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę, przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla rynkowy poziom cen prawa własności.

Z analizy operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby tego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił stan nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, natomiast wartość nieruchomości rzeczoznawca określił na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. Ponadto rzeczoznawca uwzględnił cel wyceny, rodzaj i położenie oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

W ocenie organu prowadzącego postępowanie opinia z dnia 28 lutego 2018 r. sporządzona w niniejszej sprawie przez rzeczoznawcę majątkowego, odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Określoną w niej wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej przyjęto zatem jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężania przeszkody lub odszkodowanie za wyłączenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Pismem z dnia 29 marca 2018 r. GNN.683.97.2017 poinformowano strony o zgromadzonym materiale dowodowym, stanowiącym podstawę do zakończenia sprawy decyzją administracyjną. Jednocześnie poinformowano strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją i wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. Pismo powyższe wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu w dniach od 30.03.2018 r. do 16.04.2018 r. oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pątnowie w dniach od 04.04.2018 r. do 18.04.2018 r., celem zapoznania się w sposób zwyczajowo przyjęty.

W wyznaczonym terminie do tutejszego urzędu nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

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.

Decyzja niniejsza podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy oraz starostwa powiatowego na okres 14 dni, a także zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej gminy i powiatu.

Z up. STAROSTY

Justyna Kałużak
Z-ca Naczelnika Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Pątnów
2. Wójt Gminy Pątnów – z prośbą o wywieszenie decyzji na tablicy ogłoszeń urzędu gminy na okres 14 dni, oraz zamieszczenia na stronie BIP gminy, a następnie o jej zwrot z adnotacją o terminie wywieszenia

13. a/a