

Wieluń, dnia 23 lipca 2018 r.

GNN.683.76.2017

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, art. 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 **460/1** o pow. **0,0155 ha**, położoną w obrębie 8, miasto Wieluń, w wysokości **49.250,00 zł** (słownie: **czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych**), która przeszła na własność Gminy Wieluń, na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 7/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r. znak: AB.6740.1.6.2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu Burmistrzowi Wielunia zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa ul. Struga, ul. Szkolnej, ul. Skłodowskiej, ul. Paderewskiego w Wieluniu”, zlokalizowanej na działkach o nr geod.: 299, 424, 434, 455, 425, 426, 603, 415, 602/3, 602/1, 614, 446, 443, 441, 435/5, 439, 438, 437, 435/3, 460, 461, 462/4, 462/3, 467/1, 530/1, 442, 445, 435/1, 444, 416, obręb 8, miasto Wieluń.
2. o przyznaniu części odszkodowania określonego w pkt. 1 na rzecz:
 - [REDAKCYJNA] - właściciela nieruchomości w udziale 96/384 części, w wysokości 13.322,75 zł (słownie złotych: trzynaście tysięcy trzysta dwadzieścia dwa 75/100)
 - [REDAKCYJNA] - właściciela nieruchomości w udziale 261/9216 części, w wysokości 1.509,21 zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset dziewięć 21/100)
 - [REDAKCYJNA] - właściciela nieruchomości w udziale 261/9216 części, w wysokości 1.509,21 zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset dziewięć 21/100)
 - Gminy Wieluń, reprezentowanej przez Burmistrza Wielunia, pl. Kazimierza Wielkiego 1, 98-300 Wieluń – właściciela nieruchomości w udziale 192/384 części, w wysokości 22.604,50 zł (słownie złotych: dwadzieścia dwa tysiące sześćset cztery 50/100)
3. o zobowiązaniu Gminy Wieluń do wypłaty części odszkodowania określonego w pkt. 1, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
4. o zobowiązaniu Gminy Wieluń do wypłaty części odszkodowania określonego w pkt. 1, w wysokości 10.304,33 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy trzysta cztery 33/100) do depozytu sądowego.
Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Odszkodowanie zostanie wypłacone ze środków własnych Gminy Wieluń.

UZASADNIENIE

Na wniosek Burmistrza Wielunia z dnia 23 października 2017 r. Starosta Wieluński decyzją Nr 7/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r., znak: AB.6740.1.6.2017, zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia Burmistrzowi Wielunia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa ul. Struga, ul. Szkolnej, ul. Skłodowskiej, ul. Paderewskiego w Wieluniu”, zlokalizowanej na działkach o nr geod.: 299, 424, 434, 455, 425, 426, 603, 415, 602/3, 602/1, 614, 446, 443, 441, 435/5, 439, 438, 437, 435/3, 460, 461, 462/4, 462/3, 467/1, 530/1, 442, 445, 435/1, 444, 416, obręb 8, miasto Wieluń.

Na podstawie w/w decyzji nieruchomość oznaczona numerem działki 460/1 o pow. 0,0155 ha, położona w obrębie 8, miasto Wieluń, została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 460 o pow. 0,1435 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 Wieluń.

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.

Zawiadomieniem z dnia 6 marca 2018 r. znak: GNN.683.76.2017 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.

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.

W takcie prowadzonego postępowania ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność Gminy Wieluń w udziale 192/384 części, [REDAKTURA] w udziale 96/384 części, Ireneusza Napieraj w udziale 261/9216 części, [REDAKTURA] w udziale 261/9216 części, [REDAKTURA] w udziale 261/9216 części, Władysławy Napieraj w udziale 1521/9216 części.

Organ ustalił, iż strony niniejszego postępowania – Ireneusz Napieraj oraz Władysława Napieraj nie żyją, co potwierdzają załączone do dokumentacji sprawy akty zgonu oraz, że nie zostały przeprowadzone po nich postępowania spadkowe. Wobec powyższego, zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121) przedmiotowa nieruchomość w części dotyczącej prawa własności przysługującego Ireneuszowi Napieraj i Władysławie Napieraj posiada nieuregulowany stan prawny.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 5 czerwca 2018 r. poinformowano potencjalnych spadkobierców zmarłych Ireneusza Napieraj i Władysławy Napieraj o wszczęciu zawiadomieniem z dnia 6 marca 2018 r. postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie. Pismo powyższe wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz opublikowane na stronie internetowej Powiatu Wieluńskiego w dniach od 07.06.2018 r. do 22.06.2018 r., jak również zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wieluniu w dniach od 12.06.2018 r. do 26.06.2018 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 19 marca 2018 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej na zlecenie Starosty Wieluńskiego rzeczoznawca majątkowy Zbigniew Kula, posiadający uprawnienia zawodowe numer 2013 ustalił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 49.250,00 zł. Wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości w części dotyczącej samego gruntu rzeczoznawca majątkowy określił na kwotę 43.495,00 zł. Do ustalenia wartości rynkowej prawa własności gruntu rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Kwota ta została proporcjonalnie podzielona do wysokości udziału posiadanego przez poszczególnych współwłaścicieli.

Wartość odtworzeniową naniesień budowlanych i roślinnych dokonanych przez [REDAKTOWANO] rzeczoznawca majątkowy określił na kwotę 2.449,00 zł, przez Ireneusza Napieraj na kwotę 277,42 zł, przez [REDAKTOWANO] na kwotę 277,42 zł, przez [REDAKTOWANO] na kwotę 277,42 zł, przez Władysława Napieraj na kwotę 1.616,74 zł, przez Gminę Wieluń na kwotę 857,00 zł. Kwoty powyższe zostały zaliczone w poczet odszkodowań, stosownie do wysokości poniesionych nakładów.

Informacje dotyczące nakładów na naniesienia budowlane i roślinne uzyskane zostały przez rzeczoznawcę majątkowego podczas wizji nieruchomości, jaką przeprowadził w dniu 15 marca 2018 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu nr XIII/139/11 z dnia 29 listopada 2011 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 10 stycznia 2012 r., poz. 7, nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest położona w terenie o symbolu MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako podstawowe przeznaczenie terenu; usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, garaże, parkingi, zieleń i urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu; wyklucza się: prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego nr 7/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość w całości przeznaczona została pod budowę drogi publicznej.

Ustalono, iż w sporządzonym w dniu 19 marca 2018 r. operacie szacunkowym z uwagi na przyjęte do wyceny przeznaczenie wycenianej nieruchomości oraz cel wyceny analizą objęto niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z terenu miasta Wielunia, a także z terenu miasta o podobnych uwarunkowaniach rynku.

Wyszacowana w operacie wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności naniesień znajdujących się na niej odzwierciedla cel wyceny, charakter nieruchomości i jej stan przyjęty do wyceny oraz jej przeznaczenie jako gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a także tendencję panującą na tym segmencie rynku.

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.

W ocenie organu prowadzącego postępowanie opinia z dnia 19 marca 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.

Wobec powyższego, kwota odszkodowania w części dotyczącej prawa własności przysługującego Ireneuszowi Napieraj (tj. 1.509,21 zł) i Władysławie Napieraj (tj. 8.795,12 zł) podlega złożeniu się do depozytu sądowego.

Pismem z dnia 7 marca 2018 r. zwrócono się do Burmistrza Wielunia z prośbą o udzielenie informacji, czy przedmiotowa nieruchomość została wydana przez dotychczasowych właścicieli, w terminie wskazanym w art. 18 powołanej na wstępie ustawy. W odpowiedzi, Burmistrz Wielunia udzielił informacji, iż, działka nr 460/1 nie została wydana Gminie Wieluń przez dotychczasowych właścicieli, w terminie wskazanym w powyżej ustawie.

W piśmie z dnia 5 czerwca 2018 r. 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 oraz opublikowane na stronie internetowej Powiatu Wieluńskiego w dniach od 07.06.2018 r. do 22.06.2018 r., jak również zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wieluniu w dniach od 12.06.2018 r. do 26.06.2018 r., celem zapoznania się w sposób zwyczajowo przyjęty.

W wyznaczonym terminie strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń.

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 gminy i powiatu.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. Burmistrz Wielunia
5. Burmistrz Wielunia – 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
6. a/a

Z up. STAROSTY
Justyna Kałużiak
Z-ca Naczelnika Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

KLAUZULA INFORMACYJNA

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119) informuję że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Starosta Wieluński z siedzibą w Starostwie Powiatowym w Wieluniu, Plac Kazimierza Wielkiego 2, 98-300 Wieluń;
- 2) Dane kontaktowe Inspektora ochrony danych: mdereniowska@powiat.wielun.pl;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu prowadzenia postępowania administracyjnego na podstawach prawnych wskazanych w ustawie 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 ustawie o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121) oraz w ustawie Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257);
- 4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa;
- 5) Pani/Pana dane nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej;
- 6) Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą 10 lat;
- 7) Posiada Pani/Pan prawo żądania od administratora dostępu do treści danych osobowych, sprostowania danych, prawo do ograniczenia przetwarzania danych, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- 8) Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych dotyczących Pani/Pana narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016r.;
- 9) Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obligatoryjne w zakresie przewidzianym przez przepisy;
- 10) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.