

Wieluń, dnia 23 sierpnia 2018 r.

GNN.683.85.2017

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 **478/7** o pow. **0,0448 ha**, położoną w obrębie Kamionka, gmina Pątnów, w wysokości **7.430,00 zł** (słownie: **siedem tysięcy czterysta trzydzieści złotych**), która przeszła na własność Gminy Pątnów, na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 5/2017 z dnia 14 września 2017 r. znak: AB.6740.1.4.2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu Wójtowi Gminy Pątnów zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi gminnej na działkach nr 471/1, 1233, 478/3, 478/4, 470/3 w miejscowości Kamionka i Pątnów wraz z włączeniem do drogi powiatowej nr 4519E”, zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 470/3 (470/4), 471/1, 478/3 (478/5), 478/4 (478/7), 472, obręb Kamionka, gmina Pątnów, 1233 (1233/1), 1239, obręb Ruda, gmina Wieluń, (sprostowanej postanowieniem nr 17/2018 Starosty Wieluńskiego z dnia 15 stycznia 2018 r. znak: AB.6740.1.4.2017).
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 5/2017 z dnia 14 września 2017 r. znak: AB.6740.1.4.2017 (sprostowaną postanowieniem nr 17/2018 z dnia 15 stycznia 2018 r. znak: AB.6740.1.4.2017) zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia Wójtowi Gminy Pątnów na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi gminnej na działkach nr 471/1, 1233, 478/3, 478/4, 470/3 w miejscowości Kamionka i Pątnów wraz z włączeniem do drogi powiatowej nr 4519E”, zlokalizowanej na działkach o nr ewid.: 470/3 (470/4), 471/1, 478/3 (478/5), 478/4 (478/7), 472, obręb Kamionka, gmina Pątnów, 1233 (1233/1), 1239, obręb Ruda, gmina Wieluń.

Na podstawie w/w decyzji nieruchomość oznaczona numerem działki 478/7 o pow. 0,0448 ha, położona w obrębie Kamionka, gmina Pątnów, została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 478/4 o pow. 0,2252 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.

Zawiadomieniem z dnia 21 grudnia 2017 r. znak: GNN.683.85.2017 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.

Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z danymi z rejestru gruntów stanowiła własność Jana i Heleny małż. Łuczak, zam. Kamionka 51, 98-335 Pątnów.

Organ ustalił, iż strony uprawnione – Jan i Helena małż. Łuczak, zamieszkali jak wyżej – 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 posiada nieuregulowany stan prawny.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 17 lipca 2018 r. poinformowano potencjalnych spadkobierców zmarłych Jana Łuczaka i Heleny Łuczak o wszczęciu 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 18.07.2018 r. do 03.08.2018 r., jak również zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pątnowie oraz zostało zamieszczone na stronie BIP gminy w dniach od 20.07.2018 r. do 03.08.2018 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 18 stycznia 2018 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej na zlecenie Starosty Wieluńskiego rzeczoznawca majątkowy Marcin Czarnuch, posiadający uprawnienia zawodowe numer 4641 ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 7.430,00 zł. Do ustalenia powyższej wartości rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. 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 terenie zabudowy zagrodowej mieszkaniowej.

Na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego nr 5/2017 z dnia 14 września 2017 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji

drogowej przedmiotowa nieruchomość w całości przeznaczona została pod budowę drogi gminnej.

Ustalono, iż w sporządzonym w dniu 18 stycznia 2018 r. operacie szacunkowym ze względu na charakter przedmiotu opracowania oraz przyjęty sposób wyceny analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycje drogowe. Obszar poddany analizie mieści się w granicach administracyjnych województwa łódzkiego. Okres badania cen uzyskanych w wyniku transakcji rynkowych objął lata 2016-2017.

Ze względu na charakter przedmiotu opracowania, a także przyjęty sposób wyceny, analizie poddany również został rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową. Analizie poddano obszar mieszczący się w granicach administracyjnych powiatu wieluńskiego. Okres badania cen uzyskanych w wyniku transakcji rynkowych objął lata 2016-2017.

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. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Wartość rynkową nieruchomości będącej przedmiotem wyceny rzeczoznawca określił przyjmując jej przeznaczenie zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej. Tym samym wartość ta odzwierciedla aktualne tendencje na lokalnym rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny uwzględnia położenie i sąsiedztwo nieruchomości, możliwości inwestycyjne działki oraz stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Otrzymana wartość nie odbiega od cen, które zostały odnotowane na lokalnym rynku nieruchomości w okresie ostatnich dwóch lat i stanowi w opinii wyceniającego najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na tymże 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 18.01.2018 r. 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 18 stycznia 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.

Pismem z dnia 22 grudnia 2017 r. zwrócono się do Wójta Gminy Pątnów z prośbą o udzielenie informacji, czy przedmiotowa nieruchomość została wydana w terminie wskazanym w art. 18 powołanej na wstępie ustawy. Wójt Gminy Pątnów pismem z dnia 29 grudnia 2017 roku udzielił odpowiedzi, że nie nastąpiło wcześniejsze wydanie przedmiotowej działki na rzecz Gminy Pątnów w powyższym terminie.

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 przewycięzania przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W piśmie z dnia 17 lipca 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 18.07.2018 r. do 03.08.2018 r., jak również zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Pątnowie oraz zostało zamieszczone na stronie BIP gminy w dniach od 20.07.2018 r. do 03.08.2018 r., celem zapoznania się w sposób zwyczajowo przyjęty.

W wyznaczonym terminie 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
Waldemar Peznerz
NACZELNIK 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
3. a/a