



Wieluń, dnia 29 czerwca 2022 r.

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 2022 r., poz. 176), 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 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., 735 ze zm.), Starosta Wieluński wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem ewidencyjnym **228/12 o pow. 0,0719 ha**, położoną w obrębie 15 miasta Wieluń, w wysokości **161.900,00 zł** (słownie: **sto sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych**), która przeszła na własność Gminy Wieluń, na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego 8/2021 z dnia 26 października 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej ul. Uroczej w Wieluniu”.
2. o zobowiązaniu Burmistrza Wielunia 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 Wieluń.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek Burmistrza Wielunia z dnia 11 sierpnia 2021 r. Starosta Wieluński decyzją Nr 8/2021 z dnia 26 października 2021 r. znak: AB.6740.1.4.2021 zatwierdził projekt budowlany i udzielił Burmistrzowi Wielunia zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej ul. Uroczej w Wieluniu”, w zakresie terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych, obejmującego następujące nieruchomości bądź ich części, oznaczone w ewidencji gruntów nr działek: 75/6, 77/10, 273, 77/13, 77/12, 261, 77/8, 79/9, 85, 228/10, 235, 73/2, 302/3, 75/5, 75/3 obręb 15 miasta Wieluń.

Na podstawie w/w decyzji nieruchomość oznaczona numerem działki 228/12 o pow. 0,0719 ha, położona w obrębie 15 miasta Wieluń została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 228/10 o pow. 0,8817 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 4 stycznia 2022 r. znak: GNN.683.34.2021 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 za nieruchomości zajęte pod realizację inwestycji drogowej, 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.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zgodnie z danymi z rejestru gruntów był Paweł Błach, zam. ul. Częstochowska 69, 98-300 Wieluń. Pozbawienie prawa własności nieruchomości nastąpiło w celu realizacji w/w inwestycji drogowej.

Organ ustalił, iż strona uprawniona – Paweł Błach nie żyje, co potwierdza załączony do dokumentacji sprawy akt zgonu oraz, że nie zostało przeprowadzone po nim postępowanie 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 2021 r., poz. 1899 ze zm.) przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

Mając na uwadze powyższe, zawiadomieniem z dnia 16 maja 2022 r. poinformowano potencjalnych spadkobierców zmarłego 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 17.05.2022 r. do 01.06.2022 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 stycznia 2022 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej na zlecenie Starosty Wieluńskiego rzeczoznawca majątkowy Grażyna Kruk, posiadający uprawnienia zawodowe numer 5012 ustalił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 161.900,00 zł. Wartość prawa własności gruntu rzeczoznawca ustalił na kwotę 132.600,00 zł, natomiast wartość naniesień znajdujących się na nieruchomości (10 garaży, ogrodzenie z siatki, ogrodzenie z płyt żelbetonowych, utwardzenie terenu) na kwotę 29.300,00 zł. Do ustalenia wartości rynkowej prawa własności gruntu rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami, natomiast do ustalenia wartości naniesień zastosował metodę odtworzeniową.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu nr XXXVIII/465/14 z dnia 5 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach przeznaczonych pod drogi dojazdowe.

Na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 8/2021 z dnia 26 października 2021 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość w całości przeznaczona została pod budowę drogi publicznej.

Wyszacowana w operacie wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej odzwierciedla cel wyceny, charakter nieruchomości i jej stan przyjęty do wyceny oraz jej przeznaczenie, a także tendencje panujące na rynku lokalnym.

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 28 stycznia 2022 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 wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W zawiadomieniu o wszczęciu postępowania z dnia 16 maja 2022 r. jednocześnie poinformowano strony o zgromadzonym materiale dowodowym, stanowiącym podstawę do zakończenia sprawy decyzją administracyjną oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją i wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem.

W wyznaczonym terminie nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski.

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

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 Starostwa Powiatowego w Wieluniu na okres 14 dni, a także zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu.



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

Otrzymują:

1. Burmistrz Wielunia
2. Burmistrz Wielunia – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
3. a/a