

Wieluń, dnia 12 grudnia 2022 r.

GNN.683.44.2022

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 oraz 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 ze zm.) w związku z art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 5, 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 2022 r., poz. 2000) Starosta Wieluński wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem ewidencyjnym:
 - **239/1 o pow. 0,0018 ha** położoną w obrębie Jasna Góra, gmina Mokrsko, w wysokości **195,00 zł** (słownie: **sto dziewięćdziesiąt pięć złotych**), która przeszła na własność Gminy Mokrsko, na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 1/2022 z dnia 5 stycznia 2022 r. znak: AB.6740.1.7.2021 o udzieleniu Wójtowi Gminy Mokrsko zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn: „Rozbudowa drogi gminnej Komorniki-Lipie oraz Orzechowiec-Poręby-Komorniki” obejmującej następujące nieruchomości, bądź ich części oznaczone w ewidencji gruntów:
 - obręb Jasna Góra: 258, 247, 248, 255, 121, 236, 250, 251, 252, 239, 244, 264, 240, 241, 127, 243, 130, 249, 122, 237, 238, 126, 242, 109, 107, 108, 106, 140, 116, 113, 111/3, 125, 131, 119, 124, 117, 157, 114, 98, 145, 142, 144, 143, 141, 150, 149, 147, 82, 97, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 254, 138, 220, 120, 136, 139, 115, 158, 148, 159, 266, 146, 128, 129, 245, 246, 259, 110, 74, 167, 137;
 - obręb Komorniki: 424, 426, 165, 464, 360, 461, 460, 423, 441, 463/2, 358, 32;
 - obręb Motyl Żelazna: 237, 238, 240, 260, 259, 258, 257, 263, 264, 229, 267, 268, 233, 296, 295, 262, 232, 228, 265, 266, 270, 234, 235, 239, 236, 269, 253, 242, 255, 254, 251, 248, 247, 246, 245, 244, 241, 249, 271, 111, 261.
2. o zobowiązaniu Gminy Mokrsko do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 do depozytu sądowego.
3. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Odszkodowanie zostanie wypłacone ze środków własnych Gminy Mokrsko.

UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 12 października 2021 roku Wójta Gminy Mokrsko Starosta Wieluński decyzją Nr 1/2022 z dnia 5 stycznia 2022 roku znak: AB.6740.1.7.2021 udzielił

Wójtowi Gminy Mokrsko zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn: „Rozbudowa drogi gminnej Komorniki-Lipie oraz Orzechowiec-Poręby-Komorniki” obejmującej następujące nieruchomości, bądź ich części oznaczone w ewidencji gruntów:

- obręb Jasna Góra: 258, 247, 248, 255, 121, 236, 250, 251, 252, 239, 244, 264, 240, 241, 127, 243, 130, 249, 122, 237, 238, 126, 242, 109, 107, 108, 106, 140, 116, 113, 111/3, 125, 131, 119, 124, 117, 157, 114, 98, 145, 142, 144, 143, 141, 150, 149, 147, 82, 97, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 254, 138, 220, 120, 136, 139, 115, 158, 148, 159, 266, 146, 128, 129, 245, 246, 259, 110, 74, 167, 137;
- obręb Komorniki: 424, 426, 165, 464, 360, 461, 460, 423, 441, 463/2, 358, 32;
- obręb Motyl Żelazna: 237, 238, 240, 260, 259, 258, 257, 263, 264, 229, 267, 268, 233, 296, 295, 262, 232, 228, 265, 266, 270, 234, 235, 239, 236, 269, 253, 242, 255, 254, 251, 248, 247, 246, 245, 244, 241, 249, 271, 111, 261.

Na podstawie w/w decyzji nieruchomość oznaczona numerem działki 239/1 o pow. 0,0018 ha została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 239 o pow. 0,4823 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 Mokrsko.

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 kwietnia 2022 roku poinformowano strony o wszczęciu 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 - postępowania administracyjnego 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 stanowiła własność Stanisława i Franciszki małż. Zawadzkich, zam. Motyl Żelazna, 98-345 Mokrsko.

W trakcie prowadzonego postępowania na podstawie danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków ustalono, że strony uprawnione do wypłaty odszkodowania nie żyją. Ponadto, zgodnie z informacją z dnia 10 maja 2022 r. udzieloną przez Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny w tutejszym Sądzie nie toczyło się i aktualnie nie toczy postępowanie spadkowe po zmarłej Franciszce Zawadzkiej (wdowie).

Wobec powyższego, brak jest możliwości ustalenia spadkobierców stron.

Zatem, zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

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 dniu 31 maja 2022 r. wydano postanowienie o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego Grażyny Kruk, posiadającego uprawnienia zawodowe numer 5012 do sporządzenia opinii w formie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości gruntowej. Powyższe zawiadomienie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu w dniach 06.06.2022 r. – 20.06.2022 r.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej na zlecenie Starosty Wieluńskiego rzeczoznawcy majątkowy Grażyna Kruk, posiadający uprawnienia zawodowe numer 5012 ustalił wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **195,00 zł**.

Do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej 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. Nie określa się nakładów poniesionych na nieruchomości po wydaniu decyzji.

W celu określenia przeznaczenia nieruchomości biegły ustalił, iż przedmiotowa część nieruchomości, stanowiąca działkę nr 239/1 obręb Jasna Góra została objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mokrsko zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/64/03 Rady Gminy w Mokrsku z dnia 18 grudnia 2003 r. I tak, działka nr 239/1, obręb Jasna Góra, przeznaczona jest jako tereny dolesiań i oznaczona jest symbolem 9 RD.

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 przeznaczonych na cele leśne.

Obszar analizy rynku transakcji dla gruntów przeznaczonych na cele leśne obejmuje, teren Powiatu Wieluńskiego. Okres badania cen uzyskanych w wyniku transakcji rynkowych objął okres od 2020 roku do 2022 roku.

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.

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

W dniu 29 sierpnia 2022 r. zawiadomiono strony o zgromadzonym materiale dowodowym, stanowiącym podstawę do zakończenia sprawy decyzją administracyjną. Powyższe zawiadomienie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz na stronie internetowej urzędu w dniach 02.09.2022 r. – 19.09.2022 r.

W wyznaczonym terminie Wójt Gminy Mokrsko skorzystał z przysługującego mu prawa i w odniesieniu do sporządzonego operatu szacunkowego pismem z dnia 9 września 2022 roku wniósł zastrzeżenia, w których wskazał, iż odszkodowanie winno odzwierciedlać wartość rynkową nieruchomości, a w sposób oczywisty tego nie robi. Ponadto, m. in. zastrzeżenia budziły ceny sprzedaży/kupna nieruchomości, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w terenach dolesiań.

Powyższe zastrzeżenia zostały wysłane pismem z dnia 22 września 2022 roku na podstawie art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) do Pani Grażyny Kruk celem ustosunkowania się do nich. Powyższe zawiadomienie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz na stronie internetowej urzędu w dniach 28.09.2022 r. – 13.10.2022 r.

W dniu 10 października 2022 roku rzeczoznawca majątkowy ustosunkował się do postawionych zarzutów przedkładając pisemne wyjaśnienia i wskazując, iż wartość 7,24 zł/m² jest słuszna, a jej zwiększenie o 50% podyktowane jest wzrostem wartości spowodowanej celem wywłaszczenia.

W dniu 24 października 2022 roku wysłano pismo do stron postępowania, w którym to 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. Powyższe zawiadomienie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz na stronie internetowej urzędu w dniach 28.10.2022 r. – 15.11.2022 r.

W wyznaczonym terminie strony nie skorzystały z przysługującego im uprawnienia.

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

P o u c z e n i e

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.



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

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Mokrsko
Mokrsko 231
98-345 Mokrsko
2. Wójt Gminy Mokrsko – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
Mokrsko 231 i zwrotnego poinformowania o terminach wywieszenia
98-345 Mokrsko
3. a/a

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: iod@powiat.wielun.pl;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu prowadzenia postępowania administracyjnego na podstawach prawnych wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), ustawie o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 176 ze zm.) oraz ustawie Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000);
- 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 2016 r.;
- 9) Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe w zakresie przewidzianym przez przepisy;
- 10) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

