

GNN.683.116.2023

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 2023 r., poz. 162), 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 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) Starosta Wieluński wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość gruntową, położoną w obrębie Załęczce Wielkie, gmina Pątnów, oznaczoną numerem ewidencyjnym działki **664/1 o pow. 0,0042 ha**, w wysokości **722,00 zł** (słownie: **siedemset dwadzieścia dwa złote**), która na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 4/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. znak: AB.6740.1.1.2023 o udzieleniu Wójtowi Gminy Pątnów zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 117264E od km 0+000,00 do km 4+777, 00 w miejscowości Załęczce Wielkie i Załęczce Małe, przeszła na własność Gminy Pątnów.
2. o zobowiązaniu 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 z dnia 31.01.2023 r. Wójta Gminy Pątnów, Starosta Wieluński decyzją Nr 4/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. znak: AB.6740.1.1.2023 udzielił Wójtowi Gminy Pątnów zezwolenie na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 117264E od km 0+000,00 do km 4+777,00 w miejscowości Załęczce Wielkie i Załęczce Małe.

Na podstawie w/w decyzji, nieruchomość oznaczona numerem działki 664/1 o pow. 0,0042 ha, położona w obrębie Załęczce Wielkie, gmina Pątnów, została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 664 o pow. 0,0600 ha. Na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wydzielona działka 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 28 września 2023 r., uzupełnionym w dniu 5 stycznia 2024 r. 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.

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

Pozbawienie prawa własności nieruchomości nastąpiło w celu realizacji w/w inwestycji drogowej.

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.

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.

Zasady i tryb ustalania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

Zgodnie z brzmieniem § 49 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji (ust. 1).

W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni; wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 % (§ 49 ust. 3 pkt 1 i 2).

W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycje drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio (ust. 4).

Zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. W świetle powyższego, jeśli ceny działek drogowych są wyższe od cen działek o przeznaczeniu takim, jak przeznaczenie wycenianej nieruchomości, wycenę należy przeprowadzać w oparciu o ceny działek drogowych. Przepis ten określany jest „zasadą korzyści”. W myśl tej zasady konieczne jest określenie, czy przeznaczenie zgodne z celem wywłaszczenia powoduje wzrost wartości nieruchomości.

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 29 września 2023 r. Starosta Wieluński wydał postanowienie o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego Grażyny Kruk, posiadającego uprawnienia zawodowe

numer 5012 do sporządzenia opinii w formie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości gruntowej.

W opinii z dnia 23 października 2023 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 722,00 zł. Do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Pątnów nr XXXIX/265/2018 z dnia 30 maja 2018 r., działka stanowi użytki rolne.

Na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 4/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. znak: AB.6740.1.1.2023 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość w całości przeznaczona została pod budowę drogi publicznej.

Stosownie do powyższego, rzeczoznawca majątkowy analizie poddał rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne (z obszaru Gminy Pątnów, okres badania: lata 2021-2023) oraz rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod inwestycje drogowe (tereny wiejskie powiatu wieluńskiego, wieruszowskiego, pajęczańskiego i radomszczańskiego, okres badania: lata 2021-2023).

Z porównania cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych na cele rolne oraz nieruchomości drogowych wynika, iż ceny nieruchomości drogowych są znacznie wyższe. Wobec powyższego stosownie do art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wycenę nieruchomości przeprowadzono przy uwzględnieniu przeznaczenia pod inwestycje drogowe.

Po dokonaniu analizy powyższego operatu szacunkowego organ ustalił, 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 23 października 2023 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 dniu 30 listopada 2023 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. Ponownie, pismem z dnia 5 stycznia 2024 r. poinformowano strony o zgromadzonym materiale dowodowym w sprawie oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag i zastrzeżeń.

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.

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.

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Pątnów
2. Wójt Gminy Pątnów - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni oraz zamieszczenia na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pątnów
3. a/a