

GNN.683.36.2023

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 2024 r., poz. 311), 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 Gligi, gmina Pątnów, oznaczoną numerem ewidencyjnym działki **321/1 o pow. 0,0389 ha**, w wysokości **8.730,00 zł** (słownie: **osiem tysięcy siedemset trzydzieści złotych**), która na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 6/2022 z dnia 12 grudnia 2022 r. znak: AB.6740.1.3.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej w m. Gligi, od km 0+000,00 do km 0+315,00 w miejscowościach Troniny i Gligi, gmina Pątnów, przeszła na własność Gminy Pątnów.
2. o przyznaniu odszkodowania określonego w pkt 1 na rzecz następujących osób:
 - [REDAKTED] - udział 1/60, w wysokości 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100)
 - [REDAKTED] – udział 1/60, w wysokości 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100)
 - [REDAKTED] – udział 21/115, w wysokości 159,14 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt dziewięć 14/100)
 - [REDAKTED] - udział 22/1152, w wysokości 166,72 zł (słownie złotych: sto sześćdziesiąt sześć 72/100)
 - [REDAKTED] – udział 1/200, w wysokości 43,65 zł (słownie złotych: czterdzieści trzy 65/100)
 - [REDAKTED] – udział 1/200, w wysokości 43,65 zł (słownie złotych: czterdzieści trzy 65/100)
 - [REDAKTED] - udział 1/120, w wysokości 72,75 zł (słownie złotych: siedemdziesiąt dwa 75/100)
 - [REDAKTED] – udział 3/180, w wysokości 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100)
 - [REDAKTED] – udział 1/200, w wysokości 43,65 zł (słownie złotych: czterdzieści trzy 65/100)
 - [REDAKTED] – udział 1/200, w wysokości 43,65 zł (słownie złotych: czterdzieści trzy 65/100)
 - [REDAKTED] – udział 1/200, w wysokości 43,65 zł (słownie złotych: czterdzieści trzy 65/100)
 - [REDAKTED] – udział 3/180, w wysokości 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100)
 - [REDAKTED] – udział 1/60, w wysokości 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100)

- [REDAKTOWANE] – udział 1/60, w wysokości 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100)
- [REDAKTOWANE] - udział 1/60, w wysokości 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100)
- [REDAKTOWANE] – udział 21/1152, w wysokości 159,14 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt dziewięć 14/100)
- Skarbu Państwa – udział 1/2, w wysokości 4.365,00 zł (słownie: cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć złotych).

3. o zobowiązaniu Gminy Pątnów do wypłaty odszkodowania do depozytu sądowego w następujący sposób:

- 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100) na rzecz spadkobierców Jadwigi Budzyńskiej, zam. Roztoki 44, 57-530 Międzyzlesie – udział 1/60
- 727,50 zł (słownie złotych: siedemset dwadzieścia siedem 50/100) na rzecz spadkobierców Bronisława Kiedosa s. Andrzeja i Marianny – udział 1/12
- 485,00 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt pięć złotych) na rzecz spadkobierców Stanisława Kiedosa, zam. Załęczce Małe 16, 98-335 Pątnów – udział 1/18
- 291,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden złotych) na rzecz spadkobierców Stefana Kiedosa, s. Wawrzyńca i Antoniny – udział 1/30
- 145,50 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć 50/100) nieznanego z miejsca zamieszkania Stanisława Malca, działającego przez pełnomocnika Jadwigę Budzyńską, zam. Roztoki 44, 57-530 Międzyzlesie – udział 1/60
- 485,00 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt pięć złotych) na rzecz spadkobierców Bolesławy Maniak, c. Michała i Anieli – udział 1/18
- 291,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden złotych) na rzecz spadkobierców Bolesławy Świątek, zam. Szczepany 12, 98-355 Działoszyn – udział 1/30.

Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

4. o zobowiązaniu Gminy Pątnów do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Odszkodowanie zostanie wypłacone ze środków własnych Gminy Pątnów.

UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 11 października 2022 r. Wójta Gminy Pątnów, Starosta Wieluński decyzją Nr 6/2022 z dnia 12 grudnia 2022 r. znak: AB.6740.1.3.2022 udzielił Wójtowi Gminy Pątnów zezwolenie na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej w m. Gligi, od km 0+000,00 do km 0+315,00 w miejscowościach Troniny i Gligi, gmina Pątnów.

Na podstawie w/w decyzji, nieruchomość oznaczona numerem działki 321/1 o pow. 0,0389 ha została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 321 o pow. 0,1400 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 6 września 2023 r., uzupełnionym w dniu 16 lutego 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.

Właścicielem przedmiotowej działki byli:

- Jadwiga Budzyńska, zam. Roztoki 44, 57-530 Międzyzlesie – udział 1/60
- [REDACTED] – udział 1/60
- [REDACTED] – udział 1/60
- Bronisław Kiedos s. Andrzeja i Marianny – udział 1/12
- [REDACTED] – udział 21/1152
- [REDACTED] – udział 22/1152
- [REDACTED] – udział 1/200
- [REDACTED] – udział 1/200
- [REDACTED] – udział 1/120
- [REDACTED] – udział 3/180
- [REDACTED] – udział 1/200
- Stanisław Kiedos, zam. Załącze Małe 16, 98-335 Pątnów – udział 1/18
- Stefan Kiedos, s. Wawrzyńca i Antoniny – udział 1/30
- [REDACTED] – udział 1/200
- [REDACTED] – udział 1/200
- Stanisław Malec, działający przez pełnomocnika Jadwigę Budzyńską, zam. Roztoki 44, 57-530 Międzyzlesie – udział 1/60
- Bolesława Maniak, c. Michała i Anieli – udział 1/18
- [REDACTED] – udział 3/180
- [REDACTED] – udział 1/60
- Bolesława Świątek, zam. Szczepany 12, 98-355 Działoszyn – udział 1/30
- [REDACTED] – udział 1/60
- [REDACTED] – udział 1/60
- [REDACTED] – udział 21/1152
- Skarb Państwa – udział 1/2.

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

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż poprzedni właściciele tj. Stanisław Kiedos, zam. Załącze Małe 16, 98-335 Pątnów – udział 1/18, Stefan Kiedos, s. Wawrzyńca i Antoniny – udział 1/30, Bolesława Maniak, c. Michała i Anieli – udział 1/18, Bolesława Świątek, zam. Szczepany 12, 98-355 Działoszyn – udział 1/30, Jadwiga Budzyńska, zam. Roztoki 44, 57-530 Międzyzlesie – udział 1/60, Bronisław Kiedos s. Andrzeja i Marianny – udział 1/12, nie żyją, co potwierdzają znajdujące się w aktach sprawy skrócone akty zgonu. Ponadto nie jest znane miejsce zamieszkania Stanisława Malca s. Jana i Marianny – udział 1/60.

Na podstawie art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, w części dotyczącej udziałów osób zmarłych oraz w części dotyczącej udziału Stanisława Malca s. Jana i Marianny.

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 wyłączone 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, zgodne z celem wyłączenia, 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 wyłączona 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, zgodne z celem wyłączenia 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 wyłączenia 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 opinii z dnia 21 kwietnia 2023 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy Jacek Antosik, posiadający uprawnienia zawodowe numer 1977 ustalił wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **8.730,00 zł.**

Do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Pątnów nr XXXIX/265/2018 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów, działka 321/1 obręb Gligi położona jest w terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu RM/MN.

Na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego 6/2022 z dnia 12 grudnia 2022 r. znak: AB.6740.1.3.2022 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość w całości przeznaczona została pod budowę drogi publicznej.

Wartość określono przy uwzględnieniu obecnie kształtujących się cen w obrocie. W tym celu wykorzystano ceny transakcyjne dotyczące kupna – sprzedaży nieruchomości, biorąc pod uwagę stan prawny, położenie, przeznaczenie, sposób korzystania, datę

sprzedaży i inne cechy związane z daną nieruchomością mogące mieć wpływ na jej wartość. Podczas ich porównania uwzględnione zostały uwarunkowania lokalne charakteryzujące dane środowisko. Analizą objęto rynek gruntów drogowych (lata 2019-2023, powiat wieluński oraz sąsiednie wierszowski, pajęczański, sieradzki, łaski, kluczborski, skupiając się głównie na terenach wiejskich) oraz gruntów budowlanych o funkcji siedliskowej, mieszkaniowej (lata 2022-2023, tereny wiejskie w powiecie wieluńskim w gminach Wierzchlas, Pątnów, Ostrówek, Konopnica, Biała, gm. Wieluń).

Z porównania cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz nieruchomości drogowych wynika, iż ceny nieruchomości drogowe 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 21 kwietnia 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. Odszkodowanie ustalono proporcjonalnie do posiadanych w nieruchomości udziałów.

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. Zatem organ orzekł o wypłacie odszkodowania do depozytu sądowego w części dotyczącej osób zmarłych i nieznanego z miejsca zamieszkania Stanisława Malca.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość nie została wydana przez dotychczasowego właściciela, w terminie wskazanym w art. 18 powołanej na wstępie ustawy.

W dniu 16 lutego 2024 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.

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.

Na podstawie art. 49 § 1 Kpa zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez

udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Decyzję niniejszą wywiesza się na okres 14 dni.

Otrzymują:



17. Skarb Państwa
18. Wójt Gminy Pątnów
19. Wójt Gminy Pątnów - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni oraz zamieszczenia na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pątnów
20. Wójt Gminy Pątnów – celem złożenia wniosków do depozytu sądowego (7 szt.)
21. a/a