

Wieluń, dnia 22 października 2025 r.

GNN.683.16.2025

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 2024 r., poz. 1145 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 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 Pątnów, gmina Pątnów, oznaczoną numerem ewidencyjnym działki **548/7 o pow. 0,0009** w wysokości **2.229,00 zł** (słownie: dwa tysiące dwieście dwadzieścia dziewięć złotych), która na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 3/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 r. znak: AB.6740.1.4.2025 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej przy stadionie w Pątnowie”, 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 5 lutego 2025 r. Wójta Gminy Pątnów Starosta Wieluński decyzją Nr 3/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 r. znak: AB.6740.1.4.2025 orzekł o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej przy stadionie w Pątnowie”.

Na podstawie w/w decyzji, nieruchomość położona w obrębie Pątnów, gmina Pątnów, oznaczona numerem działki 548/7 o pow. 0,0009 ha została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 548/2 o pow. 0,0200 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 22 sierpnia 2025 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 nieruchomości była Stefania Pawlicka, zam. Pątnów 75, 98-335 Pątnów.

W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, iż strona uprawniona do wypłaty odszkodowania Stefania Pawlicka nie żyje i nie jest przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłej.

Mając powyższe na uwadze, 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).

Zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne 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 opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego z dnia 10 września 2025 r., wykonanej na zlecenie Starosty Wieluńskiego, rzeczoznawca majątkowy – Grażyna Kruk (posiadająca uprawnienia zawodowe numer 5012) ustalił wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę łączną **2.229,00 zł**. Na tę kwotę składa się wartość gruntu - 499,00 zł oraz wartość naniesienia w postaci utwardzenia – 1.730,00 zł.

Do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Natomiast do ustalenia wartości naniesień w postaci utwardzenia rzeczoznawca zastosował metodę kosztów odtworzenia.

Na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 3/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 r. znak: AB.6740.1.4.2025, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość w całości przeznaczona została pod budowę drogi publicznej. Zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania przedmiotowa nieruchomość stanowi zabudowę mieszkaniową.

Stosownie do powyższego, rzeczoznawca majątkowy analizie poddał rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z terenu gminy Pątnów (okres badania: lata 2023-2025) oraz nieruchomości gruntowych przeznaczonych na inwestycję drogową z terenów wiejskich powiatu wieluńskiego, pajęczańskiego, radomszczańskiego i wieruszowskiego (okres badania: lata 2023-2025).

Z porównania cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz nieruchomości drogowych wynika, iż ceny nieruchomości drogowych są znacznie niższe. Wobec powyższego stosownie do art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wycenę nieruchomości przeprowadzono przy uwzględnieniu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.

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 10 września 2025 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 wyłączenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W dniu 19 września 2025 r. poinformowano strony o zgromadzonym materiale dowodowym, stanowiącym podstawę do zakończenia sprawy decyzją administracyjną oraz przesłano przy piśmie kserokopię wyciągu z operatu. 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.

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
3. a/a