

RN.683.2.3.2019

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 oraz art. 18 ust.1 i 1e pkt.3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2018.1474 t.j.), art. 49, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 t.j.) w związku art. 118a ust. 2, ust. 3, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 5, art. 133 ust. 2, art. 134 ust. 1 oraz art. 135 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.2204 t.j.) oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 3/2017 z dnia 04.12.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne za nieruchomość gruntową, oznaczoną numerem działki 122/2 o pow. 0,0336 ha położoną w obrębie 2 miasta Przedborza która była przedmiotem władania samoistnego małżonków Krystyny i Mieczysława Ślusarczyk i z mocy prawa stała się własnością Gminy Przedbórz w celu realizacji inwestycji drogowej obejmującej wartość działki gruntu w kwocie 6 846.00 zł. (słownie złotych: sześć tysięcy osiemset czterdzieści sześć).
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1, które w związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszej nieruchomości, należy przekazać do depozytu sądowego na okres 10 lat, zobowiązana jest Gmina Przedbórz, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Na mocy ostatecznej Decyzji Nr 3/2017, z dnia 04.12.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie odcinka drogi gminnej ulica Turystyczna w Przedborzu działka oznaczona numerem 122/2 o powierzchni ogólnej 0,0336 ha, przeszła z mocy prawa na własność Gminy Przedbórz na realizację inwestycji drogowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2018.1474 t.j.).W przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje drogowe stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 118. W myśl art. 113 ust. 5 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów, albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Zatem w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przy wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Radomszczański, działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych podał do publicznej wiadomości informację, iż prowadzi postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość, która stała się z mocy prawa własnością Miasta Radomska, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 3/2017, z dnia 04.12.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy o szczególnych

zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przejęcie nieruchomości następuje za odszkodowaniem, ustalonym w odrębnej decyzji. Podkreślić należy, iż zarówno art. 23 oraz art. 12 ust. 5 ww. ustawy mówi o stosowaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujących zasady wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym do postępowań w sprawach dotyczących odszkodowań prowadzonych w trybie specustawy. Przejęcie w trybie specustawy drogowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 specustawy drogowej.

Reasumując w sytuacji, gdy władający nieruchomościami nie ma uregulowanego stanu prawnego, zastosowanie znajduje art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 113 ust. 5 i ust. 6 tej ustawy, na mocy odesłania z art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za przejęcie przedmiotowej nieruchomości zostało wszczęte zawiadomieniem o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Przedborza i Starostwa Powiatowego w Radomsku a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 2018.2204 t.j.).

Szacowanie nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, odbywa się wg przepisu § 36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowi wartość rynkowa nieruchomości, która została określona w operacie szacunkowym z dnia 14 maja 2019 r przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Urszulę Bukowską (uprawnienia Nr 2009).

Oględzin dokonano w dniu 9 maja 2019 r., natomiast 14 maja 2019 określono wartość nieruchomości wg jej stanu na dzień 04 grudzień 2017r., t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Na dzień wyceny nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Przedbórz przejętego uchwałą XVII/122/99 Rady Miasta Przedborza z dnia 16 maja 2007r. nieruchomość oznaczona numerem działki 122/2 w obrębie 2 miasta Przedborza leży w terenach oznaczonych jako ZP-tereny zieleni (parki, zieleńce, zieleń urządzona).

W operacie szacunkowym rzeczoznawca, Pani Urszula Bukowska, określiła wartość rynkową nieruchomości dla jej stanu na dzień 04 grudnia 2017 r. Uwzględniając cel wyceny, zapis w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Przedborza, a także pozyskane dane wyjściowe, w wycenie tej wartość rynkowa gruntu szacowanego została określona z przyjęciem do porównania nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową w tym na cele turystyczne, wypoczynkowe i rekreacji, pod tereny zieleni, położone w obszarze miasta Przedborza, w związku z tym została zastosowana metoda korygowania ceny średniej, przy której do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych.

Do porównań wykorzystano nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na podstawie aktów notarialnych. Na potrzeby wyceny przyjęto 13 transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej. Rzeczoznawca ustaliła wartość 1 m² wycenianego gruntu na kwotę 19,40 zł. zatem wartość rynkowa prawa własności gruntu wycenianego wynosi w zaokrągleniu kwotę 6 520.00 zł. Natomiast w związku z art. 18 ust.1e pkt.3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. wysokość odszkodowania została powiększona o kwotę równą 5% wartości wywłaszczonej nieruchomości gdyż zgodnie z pismem z dnia 08.04.2019r. Urzędu Miejskiego w Przedborzu działka numer 122/2 została wydana w terminie przewidzianym w ustawie.

W celu ustalenia wysokości odszkodowania organ dokonał oceny operatu szacunkowego i stwierdził, że odpowiada on wymogom wynikającym z przepisów prawa i standardom zawodowym (art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Działając na podstawie art. 10§1 mając na uwadze art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta Radomszczański, pismem znak: RN.683.2.3.2019 z dnia 16.05.2019 r. poinformował oraz ogłosił w terminie 20.05.2019-04.06.2019 r. i 16.05.2019 – 30.05.2019r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Przedborza i Starostwa Powiatowego w Radomsku a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku, informację o zgromadzeniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się odnośnie zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.

Stosownie do 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 przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Do dnia dzisiejszego nikt nie zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Niniejsza decyzja podlega doręczeniu i ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania.

Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Strona może również, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zrzec się takiego prawa. 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.

Otrzymują:

1. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Przedborzu oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku-www.radomszczanski.pl (zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U.2018.2204 t.j.)
2. Gmina Przedbórz
3. a/a.