

RN.683.2.1.2.2020

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 oraz art. 18 ust.1i 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.2020.256 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.2020.65.ze zm.) oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 1/2017 z dnia 21.02.2017r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i decyzji znak: GB.I.6740.20.6.2016.PP.MD z dnia 13.06.2018r. zmieniającej decyzję Nr 1/2017.

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne za nieruchomość gruntową, oznaczoną numerami działek 20 i 21/2 o powierzchni ogólnej 0,25 ha położoną w obrębie geodezyjnym Kajetanów gminy Przedbórz która była przedmiotem władania samoistnego Władysława Futerskiego i z mocy prawa stała się własnością Gminy Przedbórz w celu realizacji inwestycji drogowej obejmującej wartość działki gruntu w kwocie 7 350.00 zł. (słownie złotych: siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt).
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 1/2017, z dnia 21.02.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi gminnej łączącej miejscowość Mojżeszów z miejscowością Kajetanów gmina Przedbórz, oraz decyzji znak: GB.I.6740.20.6.2016.PP.MD z dnia 13.06.2018r. zmieniającej decyzję Nr 1/2017 działki oznaczone numerami 20 i 21/2 o powierzchni ogólnej 0,25 ha, przeszły 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 Gminy

Przedbórz, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 1/2017 z dnia 21.02.2017 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 wywłaszczania 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. 2020.65 ze zm.).

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 18 marca 2020 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Danutę Jabłecką (uprawnienia Nr 5465).

Oględzin dokonano w dniu 15 marca 2020 r., natomiast 18 marca 2020 roku określono wartość nieruchomości wg jej stanu na dzień 21.02.2017r., 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 nieruchomość oznaczona numerami działek 20 i 21/2 w obrębie geodezyjnym Kajetanów gminy Przedbórz leży w terenach oznaczonych jako teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej „MR/MN” oraz w terenie doleśień „RLD”

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość rynkową nieruchomości dla jej stanu na dzień 21 lutego 2017r. W celu oszacowania wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. W związku z powyższym rzeczoznawca ustaliła wartość rynkową wycenianego gruntu po zaokrągleniu na kwotę 7 000,00 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 14.02.2020r. Urzędu Miejskiego w Przedborzu działki numer 20 i 21/2 zostały wydane 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.683.2.1.2.2020 z dnia 24.03.2020 r. poinformował oraz ogłosił w ustawowym terminie 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 przewyciężenia 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.2020.65 ze zm.)
2. Gmina Przedbórz
3. a/a.