

GKN.G.V.7014-3/20/09

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4, 4a, 4f, 5 oraz art. 18, 22 i 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. z 2015r. poz. 2031 ze zm.), art. 132 ust. 1a i 133, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z 2016r. poz. 23 ze zm.) działając z urzędu

o r z e k a m:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **915,00 zł** (słownie: dziewięćset piętnaście złotych 00/100) na rzecz spadkobierców Wenera Strużyk za udział **1/2 części** nieruchomości położonej w jednostce ewidencyjnej Przystajń obręb **Siekierowizna** oznaczonej jako działka numer **23/1 o powierzchni 0,0115 ha**, która jest wydzielona z działki 23 k.m. 1, zapisanej w akcie własności ziemi Nr Rlg-ON-4512/284/74 z dnia 07.06.1974r., której prawo własności przeszło z mocy prawa na rzecz Gminy Przystajń zgodnie z decyzją Starosty Kłobuckiego Nr AB.D.7332/07/02-3/08 z dnia 06.10.2008r. o ustaleniu lokalizacji drogi gminnej.
2. Zobowiązać Wójta Gminy Przystajń do złożenia ustalonego w punkcie 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
3. W razie zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania określonego w pkt 1 niniejszej decyzji stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

Opisana wyżej nieruchomość objęta została decyzją Starosty Kłobuckiego Nr AB.D.7332/07/02-3/08 z dnia 06.10.2008r. o ustaleniu lokalizacji drogi gminnej. Działka nr 23/1 o pow. 0,0115 ha obręb Siekierowizna gm. Przystajń stała się z mocy prawa z dniem 2 grudnia 2008r. własnością Gminy Przystajń.

Przedmiotowa działka na dzień wydania powyższej decyzji stanowiła własność Wenera Strużyk w 1/2 cz. i P. Kazimierza Gajda w 1/2 cz., zgodnie z aktem własności ziemi Nr Rlg-ON-4512/284/74 z dnia 07.06.1974r. i postanowieniem Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich Sygn. akt I Ns 397/10 z dnia 17.11.2010r.

Stosownie do art. 12 ust. 4a - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, tutejszy organ zobowiązany został do przeprowadzenia postępowania dotyczącego ustalenia odszkodowania za wyżej opisaną nieruchomość. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości drogowe, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Na podstawie art. 12 ust. 4f ww. ustawy odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom

wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

W związku z powyższym tutejszy organ przeprowadził postępowanie w celu wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego, który określił wartość przedmiotowej nieruchomości.

Podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość drogową był operat szacunkowy z dnia 12.12.2012r., który został poddany ocenie pod kątem jego wartości dowodowej. Pismem z dnia 27.11.2012r. Wójt Gminy Przystajń został poinformowany o powyższej czynności.

Tutejszy organ decyzją Nr GKN.G.V.7014-3/20/09 z dnia 22.01.2015r. ustalił odszkodowanie na rzecz byłego współwłaściciela nieruchomości Pana Kazimierza Gajda w 1/2 części.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny części nieruchomości tj. brak dokumentu potwierdzającego nabycie spadku po Wernerze Strużyk, podjęto czynności ustalenia wysokości odszkodowania zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 114 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Tutejszy organ podał do publicznej wiadomości informację o ustaleniu i wypłacie odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Ogłoszenie Starosty Kłobuckiego zostało opublikowane w prasie o zasięgu ogólnopolskim, wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Przystajń oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kłobucku. W terminie dwóch miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwałoby prawo rzeczowe do powyższej nieruchomości.

Według art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Zgodnie z art. 156 ust. 1 powołanej ustawy ww. opinia o wartości nieruchomości sporządzona jest na piśmie w formie operatu szacunkowego.

Podstawą ustalenia niniejszego odszkodowania za prawo własności przedmiotowej nieruchomości jest operat szacunkowy z dnia 10 października 2016r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P.Zofię Majer, który został poddany szczegółowej ocenie pod kątem jego wartości dowodowej.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. 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.

Operat szacunkowy dotyczący niniejszego postępowania sporządzony został według stanu nieruchomości z dnia 06.10.2008r. tj. z dnia wydania decyzji Starosty Kłobuckiego Nr AB.D.7332/07/02-3/08 o ustaleniu lokalizacji drogi gminnej.

Z powyższego wynika, że rzeczoznawca prawidłowo zastosował art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Operat szacunkowy winien również spełniać wymogi stawiane wycenieniu przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 powyższej ustawy podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Stosownie do treści przepisu art. 134 ust. 2 ww. ustawy przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania,

przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości ustalił, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Przystajń (Uchwała Nr XL/40/06 Rady Gminy Przystajń z dnia 25 września 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego w granicach gminy), który obowiązywał na dzień wydania decyzji Starosty Kłobuckiego z dnia 06 października 2008r. o ustaleniu lokalizacji drogi gminnej AB.D.7332/07/02-3/08, działka ewidencyjna nr 23/1 położona jest na obszarze oznaczonym jako tereny drogi gminnej lokalnej - KDI.

Do analizy przedmiotu wyceny rzeczoznawca majątkowy przyjął 11 transakcji nieruchomościami drogowymi. W rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami transakcje te dotyczyły nieruchomości podobnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość. Transakcje te ukształtowały zakres cenowy od 14,00 zł/m² – 25,00 zł/m² z wyznaczoną ceną średnią na poziomie 11,00 zł/m².

W myśl § 36 ust. 1 powyższego rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009r. nr 72, poz. 620) 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.

Zgodnie § 36 ust. 4 w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję 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.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Do wyceny gruntu rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze metodę porównywania parami. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§ 4 ust. 1 ww. rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

Według § 4 ust. 3 powołanego rozporządzenia, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Określając wartość gruntu rzeczoznawca majątkowy w pierwszej kolejności poddał analizie rynek lokalny nieruchomości drogowych obejmując powiat kłobucki. Z uwagi na ograniczoną ilość transakcji na tym rynku rzeczoznawca rozszerzył obszar analizy o powiaty lubliniecki i częstochowski. Transakcje te odzwierciedlają zachowanie się rynku nieruchomości tego typu. Okres badania rynku od sierpnia 2014 roku do września 2016r.

Do cech wpływających na cenę rynkową nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zaliczył: położenie (40%), uzbrojenie (30%), dostępność komunikacyjna (10%) i wielkość działki (20%).

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 23/1 o pow. 0,0115 ha biegły określił jako iloczyn oszacowanej wartości 1m² gruntu i powierzchni działki,

otrzymując wartość 1830,00 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset trzydzieści złotych 00/100). Odszkodowanie zostaje ustalone na rzecz byłego współwłaściciela Wernera Strużyk w 1/2 cz. i wynosi: 915,00 zł (słownie: dziewięćset piętnaście złotych 00/100).

Oceniając na podstawie art. 80 K.p.a. wartość dowodową, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego z dnia 10 października 2016r., należy stwierdzić, że został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zawiera uzasadnienie dokonanego wyboru podejścia i metody wyceny, zestawienie stosownych cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod drogę oraz wnioski rzeczoznawcy majątkowego dotyczące określenia wartości nieruchomości. W szczególności jest zgodny z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zatem sporządzony przez P.Zofię Majer operat szacunkowy z dnia 10 października 2016r. określający wartość prawa własności nieruchomości gruntowej został przyjęty, jako dowód w sprawie i stanowi podstawę do ustalenia odszkodowania.

Pismem Nr GKN.G.V.7014-3/20/09 z dnia 03.04.2017r. strony postępowania zostały poinformowane, że zgodnie z art. 10 K.p.a. organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w tym co do operatu szacunkowego.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do przedmiotowej sprawy oraz do operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1440 ze zm.) zarządcą dróg gminnych jest wójt (burmistrz, prezydent miasta), który zgodnie z art. 20 pkt 17 nabywa nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości. Zatem w niniejszej sprawie organem zobowiązanym do wypłaty odszkodowania jest Wójt Gminy Przystajń, jako zarządca drogi gminnej.

W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny udziału 1/2 części w nieruchomości oznaczonej jako działka 23/1 obręb Siekierowizna jedn. ewid. Przystajń zobowiązano Wójta Gminy Przystajń do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Stosownie do treści 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. W sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna (art. 132 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami).

Niniejsza decyzja podlega 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 w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego za pośrednictwem Starosty Kłobuckiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art.7 pkt.3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (t.j. z 2016r. poz. 1827 ze zm.)



Z UP. STAROSTY
mgr inż. Marek [signature]
Naczelnik Wydziału Kartografii i
Katastru i Geodezji i Pomiarów

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Przystajń
ul. Częstochowska 5
42-141 Przystajń
2. Wójt Gminy Przystajń
ul. Częstochowska 5
42-141 Przystajń
(z prośbą o wywieszenie decyzji na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni, a następnie jej zwrot do Starostwa Powiatowego w Kłobucku z adnotacją o wywieszeniu).
3. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kłobucku
(ogłoszenie decyzji na stronie internetowej przez okres 14 dni)
4. Starostwo Powiatowe w Kłobucku
(wywieszenie na tablicy ogłoszeń przez okres 14 dni)
5. a/a

