STAROSTA KŁOBUCKI

GKN.683.00055.2013KJ Kłobuck, dnia 27.06.2017r.

D E C Y Z J A

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. Dz. U. z 2015r. poz. 2031), art. 132 ust. 1a i art.133, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 23 ze zm.) działając z urzędu

o r z e k a m :

I.
Ustalić odszkodowanie w łącznej wysokości **2.490,00 zł** (słownie: dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych 00/100) za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną w jednostce ewidencyjnej Popów obręb Zawady, oznaczoną jako działka nr 937/1 o powierzchni 0,0038 ha.

II.
Zobowiązać Wójta Gminy Popów do przekazania odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

III.
W razie zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania określonego w pkt I. niniejszej decyzji stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

U Z A S A D N I E N I E

Opisana wyżej nieruchomość objęta została decyzją Starosty Kłobuckiego Nr AB.673.5.003.2013.G z dnia 18.04.2013r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.:„Budowa drogi gminnej nr 6790215S ul. Spokojna dł. 250 mb wraz z infrastrukturą towarzyszącą" i decyzją z dnia 19.04.2016r. Nr AB.673.5.004.2016G zmieniająca w części w/w decyzję oraz decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 02.08.2013r. o znaku nr IFXIII.7821.15.2013 utrzymującą w mocy decyzję z dnia 18.04.2013r.
Z dniem, w którym decyzje stały się ostateczne, opisana powyżej nieruchomość z mocy prawa stała się własnością Gminy Popów.
Artykuł 12 ust. 4a - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, iż decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości drogowe wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Stosownie do treści w/w przepisu tutejszy organ zobowiązany został do przeprowadzenia postępowania dotyczącego ustalenia odszkodowania za wyżej opisaną nieruchomość.

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.

Na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizacje inwestycji działka nr 937, z której powstała działka nr 937/1 posiadała nieuregulowany stan prawny. Jak wynikało z zapisów ewidencji gruntów i budynków była we władaniu Dariusza Pośpiecha s. Józefa i Marianny. W związku z powyższymi, iż nie ustalono żadnych dokumentów potwierdzających nabycie przez ww. osobę tytułu własności do opisanej wyżej nieruchomości, tut. organ wystąpił dwukrotnie do Dariusza Pośpiecha (pismem z dnia 13.09.2013r. i 30.10.2013r.) o udzielenie informacji, czy jest w posiadaniu dokumentu potwierdzającego nabycie tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości. Jednak nie uzyskano w tej sprawie żadnej odpowiedzi, jak również nie dostarczony został dokument potwierdzający nabycie tytułu własności. Postanowieniem z dnia 16.12.2013r. odmówiono wszczęcia postępowania.

Mając na uwadze powyższe fakty postępowanie odszkodowawcze przeprowadzono w oparciu o przepisy dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W dniu 14.10.2016r. na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Kłobucku oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Popów zostało zamieszczone na okres 2 miesięcy ogłoszenie Starosty Kłobuckiego o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną w obrębie ewidencyjnym Zawady oznaczoną jako działka nr 937/1 o pow. 0,0038 ha, która z mocy prawa stały się własnością Gminy Popów, w związku z decyzją Starosty Kłobuckiego z dnia z dnia 18.04.2013r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz utrzymującą w mocy decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 02.08.2013r.. Ponadto zawiadomienie opublikowano w dniu 18.10.2016r. w prasie o zasięgu ogólnopolskim (Rzeczpospolitej).

W ogłoszeniu wezwano wszystkie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od daty ogłoszenia zgłosiły się do Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kłobucku. We wskazanym terminie podanym w ogłoszeniu nie zgłosił się nikt spośród osób, którym ewentualnie przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, co skutkowało wszczęciem postępowania odszkodowawczego.

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania odszkodowawczego zostało przesłane do Wójta Gminy Popów oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. organu jak również zamieszczone na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Kłobucku.

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.

W toku postępowania, Starosta Kłobucki podjął czynności mające na celu wyłonienie biegłego rzeczoznawcy majątkowego świadczącego usługi z zakresu wykonania operatu szacunkowego.

Podstawą ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomości jest operat szacunkowy z dnia 9 maja 2017r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Halinę Gawęda (uprawnienia 2652), 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 18.04..2013r. tj. w dniu wydania decyzji Starosty Kłobuckiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Z powyższego wynika, że rzeczoznawca majątkowy 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 wycenie przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 2147) .

Zgodnie z art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Według treści przepisu art. 134 ust. 3 i 4 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości ustalił, że dla obszaru na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wypisem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popów, zatwierdzonym uchwałą nr 220/XXV/2002 Rady Gminy Popów z dnia 28 marca 2002r., teren na którym znajduje się wyceniana działka oznaczony jest na mapie studium jako teren koncentracji specjalistycznych usług dla rekreacji i turystyki w zakresie handlu, gastronomii.

Stwierdził, również, że przedmiotowa nieruchomość na dzień wydania decyzji posiadała przeznaczenie zgodnie z celem wywłaszczenia, zatem nie występuje

różnica wartości w zakresie aktualnego sposobu użytkowania i alternatywnego sposobu użytkowania.

Ponadto operat szacunkowy winien spełniać wymogi formalne i materialne określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 ze. zm.).

W myśl § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. 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.

Zgodnie § 36 ust. 4 w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona 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.

Biorąc pod uwagę, że w analizowanym okresie wystąpiły transakcje nieruchomościami drogowymi rzeczoznawca majątkowy do wyceny nieruchomości zastosował § 36 ust. 4 ww. rozporządzenia.

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 korygowania ceny średniej. 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. 4 powołanego rozporządzenia, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy analizie poddał rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod drogi i szerzej rozumianą komunikację z powiatu kłobuckiego, częstochowskiego i lublinieckiego. Z uwagi na słabo rozwinięty rynek nieruchomości drogowych i związany z infrastrukturą techniczną analizą objął cały rok 2015 do kwietnia 2017r..

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości drogowych dokonał wyboru 11 transakcji z powiatu kłobuckiego i częstochowskiego w okresie od listopada 2015r. do listopada 2016r. Transakcje przyjęte do analizy ukształtowały zakres cenowy od 37,80 zł/m^2 – do 70,00 zł/m^2.
Do cech wpływających na cenę rynkową nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zaliczył: położenie (30%), dostęp komunikacyjna (20%), otoczenie (15%), dostęp do infrastruktury (20%) i zagospodarowanie działki z której wydzielono działkę pod drogę (15%).
W oparciu o bazę nieruchomości biegły ustalił średnią cenę gruntu a następnie dokonał korekty tej ceny współczynnikami korygującymi, stanowiącymi sumę wartości współczynników korygujących wyznaczonych do poszczególnych cech wpływających na wartość działki otrzymując ostatecznie cenę 1 m^2 w wysokości 65,45 zł/m^2 .
Biegły stwierdził również, iż z uwagi na stabilizację cen na rynku nieruchomości nie korygowano jednostkowych cen transakcyjnych w związku z upływem czasu.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 937/1 o pow. 0,0038 ha, biegły określił jako iloczyn oszacowanej wartości 1m^2 gruntu powierzchni działki, otrzymując wartość 2.487,10 zł (38 m^2 x 65,45 zł/m^2 = 2.487,10 zł) w zaokrągleniu 2.490,00 zł (słownie: dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych 00/100).

Oceniając na podstawie art. 80 K.p.a. wartość dowodową, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego z dnia 9 maja 2017r., 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.
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 operat szacunkowy z dnia 9 maja 2017r. został przyjęty, jako dowód w sprawie.
Organy administracji publicznej mając na uwadze z art. 10 K.p.a. 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 do operatu szacunkowego.

Mając na uwadze powyższe tut. organ zawiadomieniem z dnia 06.06.2017r. poinformował o możliwości zapoznania się z aktami przedmiotowej sprawy. Zawiadomienie zostało wysłane do Wójta Gminy Popów oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń oraz opublikowane na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Kłobucku.
Do dnia wydania niniejszej decyzji do organu nie zgłoszono zastrzeżeń i uwag odnośnie przedmiotowego postępowania.

Koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania w odniesieniu do dróg innych niż zarządzane przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad wykonuje właściwy zarządca drogi.
Zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 260) zarządcą dróg gminnych jest wójt (burmistrz, prezydent miasta), który zgodnie z art. 20 pkt 17 nabywa nieruchomości pod

pasy drogowe dróg publicznych i gospodaruje nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.
W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny zobowiązano Wójta Gminy Popów, jako zarządcę drogi gminnej do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 118 ust 3 wyżej cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami) jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
Termin zapłaty odszkodowania jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna wynika z treści art. 132 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Niniejsza decyzja podlegała ogłoszeniu w sposób określony w art.49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art 118a ust.2 ww. ustawy tj. przez obwieszczenie lub 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.

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

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego za pośrednictwem Starosty Kłobuckiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania/ogłoszenia.

Zwolniono z opłaty skarbowej
na podstawie art.7 pkt.3 ustawy
o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r.
(t.j. z 2015r., poz. 783).

STAROSTA KŁOBUCKI

Z up. STAROSTY
Maria Lasota
Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami
Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1 .Wójt Gminy Popów
Zawady ul. Częstochowska 6
42-110 Popów
2. a/a (podano do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń
i na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Kłobucku)
G.F.