

STAROSTA ŁASKI
ul. Południowa 1
98-100 Łask

Znak: GN.683.37.2023

Urząd Gminy w Wodzieradach

Wpłynęło dn. 2024 -05- 08

Nr rej. 21492524 podpis

Łask, dnia 06 maja 2024 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, art. 18 ust. 1, ust. 3, art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),

o r z e k a m :

I. o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Wodzierady prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie Hipolitów, gm. Wodzierady, w powiecie łaskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 69/1 o powierzchni 0,0007 ha w kwocie **360,00 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt złotych, 00/100),**

II. o przyznaniu odszkodowania na rzecz:

1. [REDAKCYJA] w kwocie [REDAKCYJA] zł (słownie: [REDAKCYJA]
[REDAKCYJA] za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący [REDAKCYJA] części,
2. Pana Kazimierza Frize (syna: Karola i Stanisławy), w kwocie **180,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt złotych, 00/100),** za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący 1/2 części.

III. Zobowiązać Wójta Gminy Wodzierady do wypłaty odszkodowania na rzecz:

[REDAKCYJA]

jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna.

IV. Zobowiązać Wójta Gminy Wodzierady do złożenia odszkodowania należnego dla:

1. Pana Kazimierza Frize (syna: Karola i Stanisławy),

w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna, do depozytu sądowego na okres 10 lat zgodnie z treścią art. 118 a ust. 3 oraz art. 133 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

UZASADNIENIE

Na podstawie decyzji Starosty Łaskiego z dnia 29.05.2023 r. nr 197/2023, znak: AB.6740.3.1.2023.JO1 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Remontie wraz z budową i rozbudową drogi gminnej 108208E Ludowinka – Hipolitów w ramach realizacji

zadania pn.: „Modernizacja infrastruktury drogowej na terenie gminy Wodzierady”, sprostowanej postanowieniem Starosty Łaskiego z dnia 22.08.2023 r. nr 157/2023, znak: AB.6740.3.1.2023.JO1, część nieruchomości objęta niniejszym postępowaniem położona w obrębie Hipolitów, gm. Wodzierady, w powiecie łaskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 69/1 o powierzchni 0,0007 ha, stała się z mocy prawa z dniem 07.08.2023 r. własnością Gminy Wodzierady.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a i 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za nieruchomości lub ich części, które z mocy prawa przechodzą na własność jednostki samorządu terytorialnego przysługuje odszkodowanie dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Decyzję w tej sprawie wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zatem w omawianym przypadku Starosta Łaski.

W związku z powyższym Starosta Łaski podjął czynności niezbędne do ustalenia wysokości odszkodowania za omawianą działkę. Ustalił na podstawie księgi wieczystej nr [REDAKCYJA] prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku, że właścicielem działki nr 69/1 o powierzchni 0,0007 ha przed jej nabyciem przez Gminę Wodzierady była [REDAKCYJA] i Pan Kazimierz Frize.

Należy wskazać, że jak wynika z odpisu skróconego aktu zgonu, Pan Kazimierz Frize zmarł 25.02.2009 r. a więc przed przejęciem nieruchomości przez Gminę Łask. Do dnia dzisiejszego nie przeprowadzono postępowania spadkowego. Zatem zgodnie z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie przyznane na rzecz tej osoby składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Według art. 18 ust. 1 ustawy 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.

Art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dotyczy to między innymi art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Starosta Łaski umową z dnia 15 listopada 2023 roku, znak: GN.683.23.2023 powołał rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 2218) do wydania opinii w sprawie oszacowania wartości rynkowej wydzielonej pod realizację inwestycji drogowej części nieruchomości gruntowej stanowiącej według stanu z dnia 29.05.2023 roku działkę nr 69/1 (odpowiednio działkę nr 69 według stanu na dzień określenia wartości – 08.12.2023 roku).

Podstawę prawną określenia wartości gruntów wydzielonych pod drogi publiczne stanowią przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 134 ust. 1 i 2 powyższej ustawy wysokość odszkodowania określa się na podstawie wartości rynkowej wywłaszczanej nieruchomości. 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.

Zgodnie z § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy 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 przeznaczenia nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Stosownie do art. 154 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenia ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – wyceniana działka usytuowana była na obszarze, dla którego obowiązywał plan miejscowy. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wodzierady Nr VI/39/2003 z 31.03.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego nr 147, poz. 1467 z dnia 05.06.2003 r., działka nr 69/1 położona jest na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową „W13MNR”.

Zgodnie z art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), wartość rynkową nieruchomości, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, określa się według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia nie powoduje zwiększenia jej wartości. W przeciwnym wypadku należy określić wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania.

Dla potrzeb sporządzenia wyceny przeprowadzono monitoring cen transakcyjnych prawa własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem obrotu w gminie Wodzierady w latach 2022 – 2023. Analizą objęto nieruchomości o wiodącym przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – zagrodowe. Odnaleziono ogółem kilkadziesiąt transakcji. Po kolejnych eliminacjach odrzucono transakcje, w których deklarowane ceny wyraźnie odbiegały od cen średnich, otrzymano materiał prezentujący zachowania rynku lokalnego. Ceny płacone za działki budowlane na terenie Gminy Wodzierady mieściły się najczęściej w przedziale od ok. 35 zł/m² do 70 zł/m². Po przeprowadzeniu odpowiedniej weryfikacji wybrano transakcje stanowiące próbę reprezentatywną transakcji.

Nieruchomość wyceniono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przyjęto następującą procedurę postępowania:

- ustalono cechy nieruchomości wycenianej,
- wytypowano próbę reprezentatywną transakcji,
- zestawiono wybrane jednostki i obliczono średnią cenę transakcyjną,
- przyjęto cechy porównawcze (atrybuty) nieruchomości mające wpływ na ceny i nadano im wagi procentowe,
- obliczono zakres współczynników korygujących,
- porównano cechy nieruchomości wycenianej i ustalono poprawki,
- obliczono wartość rynkową szacowanej nieruchomości jako skorygowaną cenę średnią stosując jako jednostkę 1 m² pow. działki.

Według takiej procedury postępowania obliczono wartość rynkową szacowanej działki.

Po określeniu w/w danych rzeczoznawca wycenił wartość rynkową 1m² działki nr 69/1 na kwotę 51,70 zł.

Wartość szacowanej działki przedstawia się następująco:

- działka nr: 69/1 – 7 m² x 51,70 zł/m² = 361,90 zł, po zaokrągleniu 360,00 zł.

Rzeczoznawca zastosował współczynnik korekcyjny K = 1,00.

Obliczone wartości zostały przez rzeczoznawcę zaokrąglone do pełnych dziesiątek złotych.

Zatem wartość rynkową wydzielonej pod realizację inwestycji drogowej części nieruchomości gruntowej stanowiącej w dniu 08.12.2023 r. działkę nr 69/1 rzeczoznawca majątkowy wycenił na kwotę w wysokości **360,00 zł.**

Wójt Gminy Wodzierady w piśmie z dnia 22.02.2024 r. zgłosił uwagi do operatów szacunkowych sporządzonych w postępowaniach o ustalenie odszkodowania za nieruchomości

przejęte przez Gminę Wodzierady pod realizację inwestycji drogowej, jednakże rzeczoznawca majątkowy nie znalazł podstaw do ich uwzględnienia.

W ocenie Starosty Łaskiego operat szacunkowy z dnia 08 grudnia 2023 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 2218 odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, a 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 i wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w przypadku w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności, albo w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna - wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Gmina Wodzierady pismem z dnia 30 października 2023 r. znak: PP.7021.11.2023 poinformowała tut. Starostwo, że nie nastąpiło jeszcze faktyczne przejęcie działek wywłaszczonych decyzją Starosty Łaskiego z dnia 29.05.2023 r. nr 197/2023, znak: AB.6740.3.1.2023.JO1 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, sprostowanej postanowieniem Starosty Łaskiego z dnia 22.08.2023 r. nr 157/2023, znak: AB.6740.3.1.2023.JO1. Z uwagi na fakt, iż nie doszło do wydania przedmiotowych działek do dyspozycji inwestora we wskazanym w art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych terminie, brak jest podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę odpowiadającą 5% wartości przedmiotowej części nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz po zawiadomieniu stron o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją określającą odszkodowanie za przedmiotowe działki orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji, stronie przysługuje prawo złożenia odwołania za moim pośrednictwem do Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111.).



z up. STAROSTY
Szczepaniak
Robert Szczepaniak
Etatowy Członek Zarządu

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. Wójt Gminy Wodzierady
3. a/a

Klauzula informacyjna:

Administratorem Państwa danych osobowych jest Starosta Łaski, Łask ul. Południowa 1, 98-100 Łask, tel. 43 6756800. Dane kontaktowe do Inspektora Danych Osobowych: tel. 43 6756840, e-mail: iod@lask.com.pl, lub pisemnie na adres siedziby Administratora. Dane osobowe przetwarzane będą w celu: wypełniania obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Łaskiego oraz wykonywanie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Łaskiego; W związku z przetwarzaniem danych mogą one być udostępniane innym odbiorcom (procesorom) lub kategoriom odbiorców danych osobowych w tym: inne podmioty upoważnione na podstawie odpowiednich przepisów prawa oraz inne podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. Podmioty przetwarzające). Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa. W związku z przetwarzaniem przez Administratora przysługuje Państwu: prawo dostępu do treści danych, prawo do sprostowania danych, prawo do usunięcia danych, prawo do ograniczenia przetwarzania danych, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, w przypadku, w którym przetwarzanie danych odbywa się na podstawie zgody, przysługuje prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

