

STAROSTA ŁASKI
ul. Południowa 1
98-100 Łask

Wpłynęło dn.2024-05-08.....
Nr rej.2044/238..... podpis

Łask, dnia 06 maja 2024 r.

Znak: GN.683.42.2023

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. 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 97/1 o powierzchni 0,0219 ha w kwocie **8 620,00 zł (słownie: osiem tysięcy sześćset dwadzieścia złotych, 00/100).**
- II. Zobowiązać Wójta Gminy Wodzierady do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt. 2 niniejszej decyzji, 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 „Remoncie 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 97/1 o powierzchni 0,0219 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 aktu własności ziemi z dnia 26.10.1971 r. nr 15096, że właścicielem działki nr 97/1 o powierzchni 0,0219 ha przed jej nabyciem przez Gminę Wodzierady był Pan Roman Malewski.

W toku postępowania ustalono, że Roman Malewski nie żyje. Zwrócono się zatem do Urzędu Stanu Cywilnego w Wodzieradach o przesłanie odpisu aktu zgonu, którego jednak nie uzyskano ze względu na brak wystarczających danych. Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował, że brak ksiąg wieczystej lub zbioru dokumentów dla tej działki.

Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 przywołanej wyżej ustawy przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Należy stwierdzić, że samoistne posiadanie nie może być traktowane jako uregulowany stan prawny, a samoistny posiadacz nie ma praw podlegających odszkodowaniu. Posiadanie wynika z faktycznego władztwa nad rzeczą, nie stanowi o przysługującym danemu podmiotowi tytule prawnym, nie jest też prawem rzeczowym.

Z uwagi na powyższe, stosownie do treści art. 113 ust 6 przywołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wpłaca się do depozytu sądowego. Zatem zgodnie z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie 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 97/1 (odpowiednio działkę nr 97 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 97/1 położona jest w części na obszarze przeznaczonym pod drogę lokalną „24KL1/2” i w części pod drogę dojazdową „KD1/2”.

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 wywłaszczenia 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 97/1 na kwotę 39,34 zł.

Wartość szacowanej działki przedstawia się następująco:

- działka nr: 97/1 – 219 m² x 39,34 zł/m² = 8 615,46 zł, po zaokrągleniu 8 620,00 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 97/1 rzeczoznawca majątkowy wycenił na kwotę w wysokości **8 620,00 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
Robert Szczepaniak
Robert Szczepaniak
Stawowy Członek Zarządu

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Wodzierady
2. 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.

