

D E C Y Z J A

Na podstawie art.112 ust.4, art.113 ust.1,3, 5 i 6, art. 118a i art.123 ust.1, w związku z art.6 pkt 1 i 9c a także na podstawie art. 128 ust.1, art. 129 ust.1, art. 130, art. 132, art.133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz. 1774 ze zmianami) oraz art.104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r. poz. 23 ze zmianami), **Starosta Nowotomyski** po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek

o r z e k a :

1. Nabycie przez Gminę Lwówek prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Lwówek przy ul. Nowotomyskiej oznaczonej jako działka nr 691 o powierzchni 0,0431 ha, której stan prawny jest nieuregulowany.
2. Nieruchomość zostaje wywłaszczona z przeznaczeniem na cele publiczne tj. budowę drogi publicznej oraz urządzenie zieleni parkowej. Nabycie przez Gminę Lwówek prawa własności nieruchomości opisanej w pkt 1 nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Decyzja ostateczna o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek.
3. Ustala się odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości w wysokości 11 425,00 zł. (słownie jedenaście tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych 00/100). Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. Do zapłaty odszkodowania zobowiązany jest Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek, w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

U z a s a d n i e n i e

Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek wystąpił w dniu 12.02.2016r. z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 31.03.2016r.) o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Lwówek przy ul. Nowotomyskiej, oznaczonej jako działka nr 691 o powierzchni 0,0431 ha, której stan prawny jest nieuregulowany.

W uzasadnieniu wskazano, że Gmina Lwówek zamierza z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczyć wymienioną wyżej działkę w całości na cel publiczny tj. budowę drogi publicznej oraz urządzenie zieleni parkowej. Realizacja powyższego zadania nie jest możliwa, bez pozyskania prawa własności do gruntu.

Zgodnie z art. 112 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz.1774 ze zmianami) – zwanej dalej ustawą - Starosta Nowotomyski jest organem właściwym w sprawie wywłaszczenia nieruchomości, a wmyśl art. 129 ust. 1 ustawy jest również organem właściwym w sprawie ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z art. 112 ustawy wywłaszczenie dotyczy nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne i polega między innymi na pozbawieniu w drodze decyzji prawa własności. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być realizowane w inny sposób niż przez pozbawienie praw do nieruchomości a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Art. 113 wskazuje, że nieruchomość może być wywłaszczona między innymi na rzecz jednostki samorządu terytorialnego oraz że może być ona wywłaszczona w całości. Ten sam artykuł w ust. 3 określa, że w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przy jej wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków), przy czym za 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 prawa rzeczowe oraz gdy właściciel nie żyje i nie zostało przeprowadzone lub nie zostało zakończone przeprowadzenie postępowania spadkowego.

Art. 6 ustawy definiuje co jest celem publicznym.

Z wnioskiem o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Gminy Lwówek wystąpił Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek, zatem przesłanki wynikające z art. 113 ust. 1 oraz 115 ust.1 ustawy zostały spełnione.

Zgodnie z zapisami figurującymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Nowotomyskiej i Kasztanowej w Lwówku zatwierdzonym uchwałą nr XXXVII/265/2013 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 czerwca 2013r. działka nr 691 przeznaczona jest w części pod drogę publiczną (KD-D), w części pod teren zieleni parkowej (ZP). Z opisu planu wynika, że na terenie zieleni parkowej planuje się lokalizację parku gminnego.

Art. 6 pkt 1 ustawy określa że celem publicznym jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, natomiast pkt 9c) określa, że celem takim jest również wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania wywłaszczana nieruchomość w całości jest przeznaczona na zamierzone cele publiczne.

Ustalono również, że działka nr 691 nie ma założonej aktualnej księgi wieczystej (księga wieczysta Lwówek wykaz 242 utraciła moc prawną) ani zbioru dokumentów stwierdzających prawo własności lub inne prawa rzeczowe na tej nieruchomości, zatem w myśl art.113 ust.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stan prawny gruntu jest nieuregulowany.

Ponadto, jak wynika z pisma Burmistrza Miasta i Gminy Lwówek, osoba figurująca w ewidencji gruntów i budynków jako samoistny posiadacz nieruchomości (Anna Cieplińska) zmarła w roku 1984 i sądy właściwe co do jej ostatniego miejsca zamieszkania i położenia nieruchomości nie odnotowały prowadzenia spraw o stwierdzenie nabycia spadku.

Starosta Nowotomyski stosownie do art.114 ust.3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ogłosił w dniu 17.05.2016r. na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Nowym Tomysłu oraz w Urzędzie Miasta i Gminy Lwówek, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego, w prasie lokalnej oraz w prasie ogólnopolskiej o zamiarze wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego.

W wyznaczonym terminie 2 miesięcy nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. W tej sytuacji w dniu 21.07.2016r. wszczęto postępowanie wywłaszczeniowe, o czym ogłoszono stosownie do art. 115 ust.3 ustawy. Do dnia dzisiejszego nie zgłosiły się osoby z wnioskiem o uznanie ich za stronę w prowadzonym postępowaniu.

Starosta Nowotomyski w dniu 21.07.2016r. złożył w Sądzie Rejonowym w Nowym Tomysłu wniosek o złożenie do istniejącego zbioru dokumentów KW Lwówek 242 zawiadomienia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Art. 130 ustawy określa, że wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu, a ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości.

Starosta Nowotomyski rozpoznając sprawę zlecił wykonanie opinii o wartości nieruchomości. Opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Zygmunta Semrau wykonana została w dniu 16.08.2016r. i dotyczyła działki będącej przedmiotem postępowania.

Wartość prawa własności do działki nr 691 o powierzchni 0,0431 ha oszacowana została na kwotę 11 425,00 zł.

Po otrzymaniu operatu szacunkowego Starosta Nowotomyski poinformował wnioskodawcę o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym oraz o zakończeniu postępowania dowodowego. W wyznaczonym przez Organ terminie strona nie wniosła uwag do sporządzonego operatu szacunkowego.

Oceniając sposób sporządzania operatu pod względem formalnym Starosta Nowotomyski stwierdził, iż rzeczoznawca przedstawił w nim postępowanie, w wyniku którego dokonał określenia wartości nieruchomości. W operacie określony został przedmiot i zakres wyceny oraz cel, dla którego dokonano oszacowania. Ponadto rzeczoznawca zawarł w nim podstawę formalną i prawną wyceny jak również określił daty istotne dla procesu tej wyceny. W operacie szacunkowym zawarte zostały: opis wycenianych działek, wskazanie ich przeznaczenia oraz analiza rynku nieruchomości. Ponadto rzeczoznawca wskazał rodzaj wartości, którą określał oraz scharakteryzował podejście, metodę i technikę szacowania. Do operatu dołączona została dokumentacja fotograficzna, podpisany przez rzeczoznawcę protokół z oględzin nieruchomości, kserokopia odpisu KW Lwówek wykaz 242 oraz protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Operat szacunkowy, który przyjęto jako dowód w sprawie spełnia wymogi określone w § 56 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DZ. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami). Prowadząc postępowanie wyjaśniające Organ uznał operat szacunkowy za sporządzony prawidłowo i na nim oparł swoje stanowisko ustalając wysokość odszkodowania.

Zdaniem Organu oszacowana wartość rynkowa nieruchomości określona na kwotę 11 425,00 zł jest prawidłowa i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę nieruchomości

możliwą do uzyskania na rynku lokalnym przy wystawieniu nieruchomości do sprzedaży i przy zachowaniu warunków określonych w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art.118a ust.3 i art.133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r. poz. 23 ze zmianami).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego w Poznaniu w terminie 14 dni od daty jej otrzymania oraz od daty jej publicznego ogłoszenia, za pośrednictwem Starosty Nowotomyskiego / Starostwo Powiatowe ul. Poznańska 33, 64-300 Nowy Tomyśl /.

Nie podlega opłacie skarbowej
zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h
ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej
/tj. Dz. U. z 2015r, poz. 783 ze zm./



z up. STAROSTY
inż. Jolanta Budzisz
KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami
inż. Jolanta Budzisz

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Burmistrz
Miasta i Gminy Lwówek
ul.Ratuszowa 2
64 – 310 Lwówek
(2 egzemplarze)
2. Sąd Rejonowy
w Nowym Tomyślu
Wydział Ksiąg Wieczystych
Plac Niepodległości 31
64 – 300 Nowy Tomyśl
(decyzja ostateczna)
3. Starostwo Powiatowe
w Nowym Tomyślu
PODGiK-ewidencja gruntów
(decyzja ostateczna)
4. a/a

JB/JB