

Nowy Tomyśl, dnia 26.07.2018r.

GN.683.8.6.2017

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art.18 ust.1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2017r., poz. 1496 ze zmianami), w związku z art. 113 ust. 6 i 7, art.130 ust.2, art. 132 ust.1a, 5, art.133 pkt 2), art.134 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 121 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017r., poz.1257 ze zmianami) **Starosta Nowotomyski**

o r z e k a:

1. ustala się odszkodowanie z tytułu przejścia z mocy prawa na własność Gminy Zbąszyń działki numer 841/1 o powierzchni 0,1064 ha położonej w Zbąszyniu – na kwotę 30 409,00zł (słownie: trzydzieści tysięcy czterysta dziewięć złotych 00/100), które zostanie złożone do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,
2. zobowiązuje się Burmistrza Zbąszynia do zapłaty odszkodowania w kwocie wskazanej w pkt 1 w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

Uzasadnienie

Starosta Nowotomyski decyzją swoją nr 5/2017 z dnia 07.09.2017r. udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej Gminie Zbąszyń. Inwestycja polegała na budowie dojazdu do ul. Sportowej od strony drogi wojewódzkiej nr 302 - ul. Przysiółki w Zbąszyniu. Wyżej wymieniona decyzja stała się ostateczna w dniu 11.10.2017r. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzją tą zatwierdzony został projekt podziału. Utworzona w wyniku podziału działka 841/1 położona w Zbąszyniu stała się z dniem uzyskania klauzuli ostateczności własnością Gminy Zbąszyń.

Zgodnie z art.12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2017r., poz. 1496 ze zmianami) Starosta Nowotomyski jest Organem właściwym w kwestii ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu przejścia z mocy prawa własności nieruchomości. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za grunty przejęte pod drogi w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zastosowanie mają przepisy tej ustawy,

a w sprawach w niej nieuregulowanych przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 121 ze zmianami).

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczony grunt jest wartość rynkowa wywłaszczonych praw. W przedmiotowej sprawie jest to wartość prawa własności nieruchomości gruntowej przysługującego Panu Mieczysławowi Zgierskiemu do działki numer 841/1 położonej w Zbąszyniu.

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. 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.

Do zapłaty odszkodowania zgodnie z art. 132 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązany jest organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, którym w myśl art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1875 ze zmianami) jest Burmistrz Zbąszynia. Zgodnie z art. 132 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami do skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie odszkodowania mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Starosta Nowotomyski wszczął zatem postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania i poinformował strony, że postępowanie administracyjne prowadzone w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania toczyć się będzie pod numerem sprawy GN.683.8.6.2018.

W dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr 5/2017 z dnia 07.09.2017r. działka o numerze 841 położona w Zbąszyniu ulegająca podziałowi, dla której prowadzona była księga wieczysta numer PO1N/00031861/1, stanowiła własność Mieczysława Zgierskiego.

Starosta Nowotomyski rozpoznając sprawę zlecił wykonanie opinii o wartości nieruchomości. Opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Zygmunta Semrau wykonana została w dniu 01.12.2017r. i dotyczyła prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości przysługującego uprzednio Mieczysławowi Zgierskiemu do działki numer 841/1 o powierzchni 0,1064 ha oszacowana została na kwotę 30 409,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy czterysta dziewięć złotych 00/100).

Starosta Nowotomyski postanowieniem nr GN.683.8.6.2017 z dnia 15.01.2018r. dopuścił jako dowód w sprawie operat szacunkowy z dnia 01.12.2017r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dla działki numer 841/1 położonej w Zbąszyniu.

Po otrzymaniu operatu szacunkowego, Starosta Nowotomyski zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z dokumentacją i opinią szacunkową. Strony nie wniosły uwag do sporządzonego operatu szacunkowego.

Burmistrz Zbąszynia pismem nr IN.6833.3.2017 z dnia 06.11.2017r. poinformował, że nie skorzysta z możliwości przyznania nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania w myśl art. 131 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Ze względu na brak protokołu zdawczo-odbiorczego wydania nieruchomości potwierdzającego

dzień przekazania nieruchomości gruntowej (działka numer 841/1 położona w Zbąszyniu) Gminie Zbąszyń, Starosta Nowotomyski na podstawie skanu dziennika budowy DB1 dla budynków mieszkalnych, jednorodzinnych i gospodarczych nr 777/2017 wydanego w dniu 21.11.2017r. dla budowy dojazdu do ul. Sportowej od strony drogi wojewódzkiej nr 302 (ul. Przysiółki) w Zbąszyniu przesłanego w dniu 12.06.2018r. ustalił dzień wydania wyżej wymienionej nieruchomości na 21.11.2017r., czyli na dzień faktycznego rozpoczęcia prac związanych z realizacją inwestycji drogowej. W związku z powyższym, jak wynika ze zgromadzonych dokumentów nieruchomość nie została wydana w terminie umożliwiającym zastosowanie 5% powiększenia wartości nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1e pkt 3) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Prowadząc postępowanie wyjaśniające Starosta Nowotomyski wezwał strony do udziału w rozprawie administracyjnej wyznaczonej na dzień 05.02.2018r. Wobec nie stawienia się stron na rozprawie administracyjnej w wyżej wskazanym terminie rozprawy nie przeprowadzono.

W toku postępowania Starosta Nowotomyski na podstawie zgromadzonych materiałów (tj. pismo z Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA Wydział Udostępniania Danych w Warszawie z dnia 15.03.2018r. i pismo z Urzędu Stanu Cywilnego w Zbąszyniu z dnia 10.04.2018r. wraz z odpisem zupełnym aktu zgonu numer 3015063/00/AZ/1995/576817), ustalił, że Mieczysław Zgierski nie żyje, w związku z powyższym w oparciu o przepisy art. 113 ust. 7 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przyjęto, że stan prawny w stosunku do udziału Mieczysława Zgierskiego w nieruchomości jest nieuregulowany.

Starosta Nowotomyski prowadząc postępowanie wyjaśniające nie miał możliwości ustalić kręgu potencjalnych spadkobierców oraz informacji czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po Mieczysławie Zgierskim ze względu na brak danych osobowych i adresowych. W związku z powyższym prowadzona korespondencja w tej sprawie była ogłaszana w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Zbąszyń oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Nowym Tomyślu.

Starosta Nowotomyski zawiadomieniem z dnia 28.06.2018r. poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością materiału dowodowego oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Do dnia wydania decyzji strony postępowania nie wniosły uwag do zgromadzonego materiału dowodowego, w tym 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 nich podstawę formalną i prawną wyceny, jak również określił daty istotne dla procesu tej wyceny. Daty przyjęte zostały zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych; stan nieruchomości rzeczoznawca określił na dzień 07.09.2017r., czyli na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, wartość zaś określił na dzień 24.11.2017r. W operacie szacunkowym zawarte zostały: opis wycenianej działki, wskazanie jej 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 wizji terenowej oraz wydruk z ksiąg wieczystych, kserokopia decyzji nr 5/2017 z dnia 07.09.2017r. o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej Gminie Zbąszyń dla inwestycji polegającej na budowie dojazdu do ul. Sportowej od strony drogi wojewódzkiej nr 302 - ul. Przysiółki w Zbąszyniu wraz z kserokopią fragmentu mapy ewidencyjnej oraz protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Zbąszyń. 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).

Organ uznał operat szacunkowy za sporządzony prawidłowo i na nim oparł swoje stanowisko ustalając wysokość odszkodowania.

Zdaniem Organu oszacowana wartość rynkowa prawa własności gruntu dla działki numer 841/1 położonej w Zbąszyniu na kwotę: 30 409,00zł 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.

W świetle powyższego Starosta Nowotomyski orzekł jak w osnowie ustalając wysokość należnego odszkodowania w kwocie 30 409,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy czterysta dziewięć złotych 00/100).

Starosta Nowotomyski ustalił, że w odniesieniu do przysługującego prawa do ustalenia i wypłaty odszkodowania na rzecz Mieczysława Zgierskiego mają zastosowanie przepisy art. 133 pkt 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 113 ust. 6 i 7 tej ustawy, na mocy odesłania do art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Do dnia dzisiejszego nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, również do dnia dzisiejszego nie zgłosiły się osoby z wnioskiem o uznanie ich za stronę w prowadzonym postępowaniu. Stosownie zatem do art. 118a ust. 3 i art. 133 pkt 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie przysługujące Mieczysławowi Zgierskiemu 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.

Pouczenie

- 1) Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego w Poznaniu, które składać można za pośrednictwem Starosty Nowotomyskiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.
- 2) Zgodnie z art. 127a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017r. poz.1257 ze zmianami) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał

decyzję wówczas w myśl art.127a § 2 wyżej wspomnianej ustawy, 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 podlega opłacie skarbowej
zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h
ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej
/t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1827 ze zm./

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami

inż. *Jolanta Budzisz*



z up. STAROSTY

inż. *Jolanta Budzisz*
KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Burmistrz Zbąszynia
Urząd Miejski w Zbąszyniu
ul. por. Żwirki 1
64-360 Zbąszyń
2. Spadkobiercy po Mieczysławie Zgierskim
- zawiadomienie strony w sposób określony w art.49 § 1 KPA
3. a.a.

HW/JB

Sprawę prowadzi: Hanna Wesola
Specjalista
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami
tel.: 614426748