

Nowy Tomyśl, dnia 13.07.2017r.

GN.683.20.2016

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 4a i 4f, ust. 5, art.18 ust.1, ust. 1e pkt 3) ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r.o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2015r. poz. 2031 ze zmianami), w powiązaniu z art.130 ust.2, art. 132 ust.1a, 2, 5, art.133 pkt 1). art.134 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1257)

Starosta Nowotomyski

o r z e k a:

1. Ustalić odszkodowanie na rzecz Pana Jarosława Mużyło z tytułu przejścia z mocy prawa na własność Gminy Nowy Tomyśl działki nr 524/80 o powierzchni 0,0024 ha położonej w Glinnie, gmina Nowy Tomyśl – na kwotę 976,00 zł (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych 00/100)
2. Zobowiązana do zapłaty odszkodowania jest Gmina Nowy Tomyśl.
3. Wymieniona w punkcie 1 kwota odszkodowania zostanie złożona do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie odszkodowania mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Uzasadnienie

Starosta Nowotomyski decyzją swoją nr 1/2014 z dnia 19 września 2014r. udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej Gminie Nowy Tomyśl. Inwestycja polegała na budowie drogi gminnej – ulicy Lawendowej w Nowym Tomyślu. Decyzją tą zatwierdzony został projekt podziału. Utworzona w wyniku podziału działka nr 524/80 położona w Glinnie stała się własnością Gminy Nowy Tomyśl. Decyzja Starosty Nowotomyskiego nr 1/2014 z dnia 19 września 2014r. uchylona została w części decyzją z dnia 20 marca 2017r. i sprostowana postanowieniem z dnia 23 maja 2017r.

Starosta Nowotomyski w decyzji nr 7/2015 z dnia 28 maja 2015r orzekł o ustaleniu odszkodowania na rzecz Pana Jarosława Mużyło. Od decyzji tej Gmina Nowy Tomyśl wniosła

odwołanie. Wojewoda Wielkopolski decyzją nr SN-III.7570.23.2015.9 z dnia 20.08.2015r. uchylił decyzję Starosty Nowotomyskiego w sprawie ustalenia odszkodowania i przekazał sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania.

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 2015r. poz. 2031 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 2016r. poz. 2147 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 przysługującego Panu Jarosławowi Mużyło do działki nr 524/80 położonej w Glinnie, gmina Nowy Tomyśl.

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.

Starosta Nowotomyski wszczął postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania w dniu 08.11.2016r. i poinformował strony, że postępowanie administracyjne prowadzone w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania toczyć się będzie pod numerem sprawy GN.683.20.2016.

W toku postępowania Starosta Nowotomyski ustalił, że były właściciel nieruchomości nie odbiera korespondencji kierowanej na adres podany w ewidencji gruntów i budynków i nie figuruje w rejestrze mieszkańców gminy Nowy Tomyśl jako posiadający adres stałego zameldowania. Wobec powyższego kierując się art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego stosowanym było zawiadomienie strony o wszczęciu i prowadzeniu

postępowania oraz innych czynnościach organu administracyjnego w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Miasta i Gminy Nowy Tomyśl.

Starosta Nowotomyski rozpoznając sprawę zlecił wykonanie opinii o wartości nieruchomości. Opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Zygmunta Semrau wykonana została w dniu 02.12.2016r. i dotyczyła działki będącej przedmiotem postępowania.

Wartość prawa własności przysługującego wcześniej Panu Jarosławowi Mużyło do działki nr 524/80 położonej w Glininie o powierzchni 0,0024 ha oszacowana została na kwotę 929,00 zł. 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.

Starosta Nowotomyski postanowieniem nr GN.683.20.2016 z dnia 09.05.2017r. dopuścił jako dowód w sprawie operat szacunkowy z dnia 02.12.2016r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dla działki nr 524/80 w Glininie.

Burmistrz Nowego Tomyśla pismem nr GUIGN.6833.4.2015 z dnia 22 marca 2017r. poinformował, że nie skorzysta z możliwości zaproponowania w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej.

Burmistrz Nowego Tomyśla pismem nr GUIGN.6833.5.2015 z dnia 7 marca 2017r. poinformował, że nie nastąpiło protokolarne przekazanie nieruchomości gruntowej (działka nr 524/80 położona w Glininie), wobec powyższego za datę wydania przedmiotowej działki przyjąć należy dzień 20.11.2014r. zgodnie z zawiadomieniem o terminie rozpoczęcia budowy (robót budowlanych) oraz wpisami z dziennika budowy nr 636/2014 wydanego w dniu 06.11.2014r.

Decyzja nr 1/2014 stała się ostateczna w dniu 25.02.2015r.

Prowadząc postępowanie wyjaśniające Starosta Nowotomyski przeprowadził w dniu 05.06.2017r. rozprawę administracyjną w obecności Pana Krzysztofa Kewlera posiadającego pełnomocnictwo do reprezentowania Gminy Nowy Tomyśl. Natomiast były właściciel nieruchomości Pan Jarosław Mużyło na rozprawie nie stawił się pomimo zawiadomienia go o terminie rozprawy w sposób przewidziany w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Podczas rozprawy administracyjnej Gmina Nowy Tomyśl zaaprobowała kwotę odszkodowania ustaloną na poziomie wynikającym z opracowanego operatu szacunkowego przy uwzględnieniu 5% powiększenia wartości nieruchomości.

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. 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 19.09.2014r. czyli na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, wartość zaś określił na dzień 23.11.2016r. 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 protokół z badania ksiąg wieczystych, kopia projektu podziału stanowiącego załącznik do decyzji Nr 1/2014 z dnia 19.09.2014r. o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej Gminie Nowy Tomyśl dla inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej – ulicy Lawendowej w Nowym Tomyślu oraz protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Tomyśl. 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 zm). Prowadząc postępowanie wyjaśniające Organ uznał operat szacunkowy za sporządzony prawidłowo i na nim oparł swoje stanowisko ustalając wysokość odszkodowania.

Zdaniem Organu oszacowana wartość rynkowa gruntu dla działki nr 524/80 położonej w Glinnie, stanowiącej uprzednio własność Pana Jarosława Mużyły na kwotę 929,00 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. Jak wynika ze zgromadzonych dokumentów nieruchomość 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.

W świetle powyższego Starosta Nowotomyski orzekł jak w osnowie ustalając wysokość należnego odszkodowania w kwocie 976,00 zł (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych 00/100).

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.

Jednocześnie podnieść należy, że w dniu 1 czerwca 2017r. weszła w życie ustawa z dnia 7 kwietnia 2017r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017r., poz. 935). Zgodnie z art. 16 tej ustawy do postępowań administracyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie ostateczną decyzją lub postanowieniem stosuje się przepisy KPA w brzmieniu dotychczasowym. W niniejszej sprawie postępowanie administracyjne zostało wszczęte i niezakończone ostateczną decyzją lub postanowieniem przed dniem 1 czerwca 2017r., a zatem przy jej rozpatrywaniu zastosowano przepisy KPA w brzmieniu dotychczasowym.



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. 783ze zm./

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami
inż. Jolanta Budzisz

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

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Pan Jarosław Mużyło – zawiadomienie strony w sposób określony w art.49 KPA
2. Gmina Nowy Tomyśl
Urząd Miejski w Nowym Tomyślu
3. a/a

HW/JB