

Nowy Tomyśl, dnia 30.08.2017r.

GN.683.1.2017

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), w powiązaniu z art. 113 ust. 6 i 7, art.130 ust.2, art. 132 ust.1a, 2, 5, art.133 pkt 1) i pkt 2), 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 z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego do działki stanowiącej własność Gminy Nowy Tomyśl oznaczonej jako działka nr 1281/2 o powierzchni 0,0133 ha położonej w Nowym Tomyślu przysługującego dotychczas: Pani Stefani Brzezińskiej w udziale $\frac{1}{2}$, Pani Irenie Brzezińskiej w udziale $\frac{1}{4}$, Pani Marii Kandulskiej w udziale $\frac{1}{4}$, Pani Ewie Wojnickiej w udziale $\frac{1}{4}$, Panu Krzysztofowi Brzezińskiemu w udziale $\frac{1}{8}$, Pani Annie Stachowiak w udziale $\frac{1}{8}$, na rzecz:
 - a) Pani Stefani Brzezińskiej na kwotę 2 167,51 zł (słownie: dwa tysiące sto sześćdziesiąt siedem złotych 51/100);
 - b) osób, które udokumentują swój tytuł prawny do nieruchomości pozostającej uprzednio w użytkowaniu wieczystym Pani Ireny Brzezińskiej na kwotę 541,87 zł (słownie: pięćset czterdzieści jeden złotych 87/100);
 - c) Pani Marii Kandulskiej na kwotę 541,87 zł (słownie: pięćset czterdzieści jeden złotych 87/100);
 - d) Pani Ewy Wojnickiej na kwotę 541,87 zł (słownie: pięćset czterdzieści jeden złotych 87/100);
 - e) Pana Krzysztofa Brzezińskiego na kwotę 270,94 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt złotych 94/100);
 - f) Pani Anny Stachowiak na kwotę 270,94 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt złotych 94/100);
2. Zobowiązany do zapłaty odszkodowania jest Burmistrz Nowego Tomyśla.

3. Wymienione w punktach 1 b) i 1 f) kwoty odszkodowania zostaną złożone do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
4. Wymienione w punktach 1a, 1c, 1d, 1e kwoty zostaną przekazane na wcześniej uzgodnione konta bankowe w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.
5. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie odszkodowania mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Uzasadnienie

Starosta Nowotomyski decyzją swoją nr 2/2014 z dnia 17.11.2014r. udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej Gminie Nowy Tomyśl. Inwestycja polegała na budowie drogi gminnej – ulicy Paprockiej w Nowym Tomyślu. Decyzją tą zatwierdzony został projekt podziału, a prawo użytkowania wieczystego w odniesieniu do działki nr 1281/2 w Nowym Tomyślu wygasło z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna to jest z dniem 25.02.2015r.

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) Starosta Nowotomyski jest Organem właściwym w kwestii ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego.

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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej przysługującego Stefanii Brzezińskiej, Ireny Brzezińskiej, Marii Kandulskiej, Ewy Wojnickiej, Krzysztofa Brzezińskiego i Anny Stachowiak do działki nr 1281/2 położonej w Nowym Tomyślu.

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 2016r. poz. 446 ze zmianami) jest Burmistrz Nowego Tomyśla.

Starosta Nowotomyski w decyzji nr 1/2016 z dnia 30 marca 2016r. orzekł o ustaleniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia użytkowania wieczystego na w/w nieruchomości na rzecz: Stefanii Brzezińskiej, Ireny Brzezińskiej, Marii Kandulskiej, Ewy Wojnickiej, Krzysztofa Brzezińskiego i Anny Stachowiak. Od decyzji tej Gmina Nowy Tomyśl wniosła odwołanie. Wojewoda Wielkopolski decyzją nr SN-III.7570.17.2016.9 z dnia 28.10.2016r. uchylił zaskarżoną decyzję Starosty Nowotomyskiego w sprawie ustalenia odszkodowania i przekazał sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Starosta Nowotomyski wszczął zatem postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania w dniu 13.02.2017r. i poinformował strony, że postępowanie administracyjne prowadzone w celu ustalenia i wypłaty odszkodowania toczyć się będzie pod numerem sprawy GN.683.1.2017.

W dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr 2/2014 z dnia 17.11. 2014r. działka o numerze 1281 położona w Nowym Tomyślu, dla której prowadzona była księga wieczysta nr PO1N/00006111/5 stanowiła własność Gminy Nowy Tomyśl i pozostawała w użytkowaniu wieczystym Pani Stefanii Brzezińskiej (do ½) i Pana Stefana Brzezińskiego (do ½). Ustalono, że Pan Stefan Brzeziński zmarł, a zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Koninie z dnia 07 maja 2012r. spadkobiercami po nim zostali: Pani Irena Brzezińska w ¼ części, Pani Maria Kandulska w ¼ części, Pani Ewa Wojnicka w ¼ części, Pan Krzysztof Brzeziński w 1/8 części, Pani Anna Stachowiak w 1/8 części.

W toku postępowania Starosta Nowotomyski ustalił ponadto, że Pani Irena Brzezińska nie żyje i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po w/w zmarłej, 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 Pani Ireny Brzezińskiej w nieruchomości jest nieuregulowany. Starosta Nowotomyski pismami z dnia 08.05.2017r. powiadomił potencjalnych spadkobierców ustawowych o prowadzonym postępowaniu i o tym, że wszelka prowadzona korespondencja w tej sprawie będzie ogłaszana

w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Miasta i Gminy Nowy Tomyśl oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Nowym Tomyślu.

Jednocześnie rozpoznając sprawę ustalono, że Pani Anna Stachowiak nie odbiera korespondencji kierowanej na adres istniejący w aktach sprawy i na adres pobytu czasowego, a w rejestrze mieszkańców gminy Nowy Tomyśl nie figuruje jako posiadająca adres stałego zameldowania. Wobec powyższego kierując się art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego w brzmieniu sprzed 01.06.2017r. należało zawiadomić stronę o wszczęciu i prowadzeniu postępowania oraz innych czynnościach organu administracyjnego w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Miasta i Gminy Nowy Tomyśl.

Burmistrz Nowego Tomyśla pismem nr UiGN.6823.14.2015 z dnia 16.02.2017r. zaproponował przyznanie nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania, tj. nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1525/1 położonej w Nowym Tomyślu o pow. 0,0358 ha. W piśmie z dnia 06.03.2017r. na przyjęcie nieruchomości zamiennej zgodę wyraziły Pani Stefania Brzezińska, Pani Ewa Wojnicka i Pani Maria Kandulska, natomiast Pan Krzysztof Brzeziński podczas rozmowy telefonicznej w dniu 6.04.2017r. wyraził zgodę na przyjęcie nieruchomości zamiennej bez jakichkolwiek dopłat z jego strony.

W związku z powyższym Starosta Nowotomyski zlecił wykonanie opinii o wartości nieruchomości określającej wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego co do działki nr 1281/2 położonej w Nowym Tomyślu oraz wartość prawa użytkowania wieczystego działki nr 1525/1 położonej w Nowym Tomyślu.

Opinie sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Zygmunta Semrau wykonane zostały w dniu 13.06.2017r. i dotyczyły działek będących przedmiotem postępowania.

Wartość prawa użytkowania wieczystego do działki nr 1281/2 położonej w Nowym Tomyślu o powierzchni 0,0133 ha oszacowana została na kwotę 4 335,00 zł. Natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zamiennej tj. działki nr 1525/1 położonej w Nowym Tomyślu o powierzchni 0,0358 ha oszacowana została na kwotę 20 531,00 zł.

Po otrzymaniu operatów szacunkowych, Starosta Nowotomyski zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z dokumentacją i opiniami szacunkowymi. Strony nie wniosły uwag do sporządzonych operatów szacunkowych.

Starosta Nowotomyski postanowieniem nr GN.683.1.2017 z dnia 27.06.2017r. dopuścił jako dowody w sprawie operaty szacunkowe z dnia 13.06.2017r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego dla działek o numerach nr 2181/2 i 1525/1 położonych w Nowym Tomyślu.

Burmistrz Nowego Tomyśla pismem nr UiGN.6823.14.2015 z dnia 16 lutego 2017r. poinformował, że nie nastąpiło protokolarne przekazanie nieruchomości gruntowej (działka

nr 1281/2 położona w Nowym Tomysłu), wobec powyższego za datę wydania przedmiotowej działki przyjąć należy dzień 01.07.2015r. zgodnie z dniem przejęcia w/w nieruchomości pod plac budowy oraz wpisami z dziennika budowy nr 306/2015 wydanego w dniu 23.06.2015r.

Ustalono, że termin wydania nieruchomości określony w punkcie 7.3 decyzji Starosty Nowotomyskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej upłynął w dniu 25.06.2015r. W związku z powyższym wysokość odszkodowania nie ulega powiększeniu o kwotę równą 5% wartości nieruchomości w myśl art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Prowadząc postępowanie wyjaśniające Starosta Nowotomyski przeprowadził w dniu 26.07.2017r. rozprawę administracyjną w obecności Pana Krzysztofa Kewlera posiadającego pełnomocnictwo do reprezentowania Gminy Nowy Tomyśl.

Na rozprawie nie stawili się: Stefania Brzezińska, Maria Kandulska, Ewa Wojnicka, Krzysztof Brzeziński i Anna Stachowiak, a także rzeczoznawca majątkowy Zygmunt Semrau.

Wobec braku stanowiska wszystkich osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego oraz nie stawienia się ich na rozprawie administracyjnej, a także w świetle oświadczenia Pana Krzysztofa Brzezińskiego, który nie był zainteresowany przydzieleniem nieruchomości zamiennej za dopłatą oraz niemożności uzyskania zgody na przyznanie nieruchomości zamiennej od spadkobierców po Irenie Brzezińskiej oraz od Pani Anny Stachowiak nieznannej z miejsca pobytu brak było podczas rozprawy możliwości poczynienia bezpośrednich ustaleń co do warunków przyznania nieruchomości zamiennej.

Podczas rozprawy administracyjnej przedstawiciel Gminy Nowy Tomyśl zaaprobował kwotę odszkodowania ustaloną na poziomie wynikającym z opracowanego operatu szacunkowego.

Oceniając sposób sporządzania operatów pod względem formalnym Starosta Nowotomyski stwierdził, iż rzeczoznawca przedstawił w nim postępowanie, w wyniku którego dokonał określenia wartości nieruchomości. W operatach 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 17.11.2014r. czyli na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, wartość zaś określił na dzień 19.05.2017r. W operatach szacunkowych 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 operatów 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 2/2014 z dnia 17.11.2014r. o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej Gminie Nowy Tomyśl dla inwestycji polegającej na budowie drogi gminnej – ulicy Paprockiej w Nowym Tomyślu oraz protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl. Operaty szacunkowe, które przyjęto jako dowód w sprawie spełniają 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 gruntu dla działki nr 1281/2 położonej w Nowym Tomyślu na kwotę 4 335,00 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.

Odnosząc się do propozycji przyznania nieruchomości zamiennej Starosta Nowotomyski kierując się zasadą określoną w art. 131 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uznał, że nie posiada zgody wszystkich byłych współużytkowników wieczystych działki nr 1281/2 na przyznanie w ramach odszkodowania odpowiedniej nieruchomości zamiennej. W szczególności brak takiej zgody od spadkobierców po Irenie Brzezińskiej oraz od Pani Anny Stachowiak. Z ustnego oświadczenia Pana Krzysztofa Brzezińskiego wynika, że nie jest on zainteresowany ponoszeniem kosztów związanych z ewentualną dopłatą. Ponadto, jak wynika ze sporządzonych wycen wartości prawa użytkowania wieczystego obu nieruchomości nie są one podobne, różnią się w dużym stopniu. Podobna sytuacja jest w odniesieniu do powierzchni nieruchomości wyłączonej (0,0133 ha) i zamiennej (0,0358 ha).

Powyższe spowodowało, że Organ nie zdecydował o przyznaniu w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej.

Starosta Nowotomyski orzekł o przyznaniu odszkodowania w formie pieniężnej, przy uwzględnieniu udziałów w prawie użytkowania wieczystego poszczególnych osób.

Starosta Nowotomyski ustalił również, że w odniesieniu do udziału Pani Ireny Brzezińskiej do ustalenia i wypłaty odszkodowania 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 Pani Irenie Brzezińskiej podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. W odniesieniu do odszkodowania należnego Pani Annie Stachowiak Starosta Nowotomyski ustalił, że mają tutaj zastosowanie przepisy art. 133 pkt 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na to, że wypłata odszkodowania napotyka na trudne do przewyciężenia przeszkody, zatem 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.

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
/t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1827/



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

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Gmina Nowy Tomyśl – Burmistrz Nowego Tomysła
Urząd Miejski w Nowym Tomysłu
ul. Poznańska 33
64-300 Nowy Tomyśl
2. Strony – według załącznika w aktach sprawy,
3. a.a.

HW/JB

Sprawę prowadzi: Hanna Wesola
(pracownik interwencyjny I stopnia)
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
tel.: 614426748