

Znak: GKN.IV.683.12.2015

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt.2, ust.4a, ust. 4f i ust.5, art. 18 ust.1, art. 22 ust. 1 oraz art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 687 ze zm.) oraz art. 113 ust. 6 i art. 118a ust. 3 w związku z art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015 roku poz. 1774 ze zm.) , a także w oparciu o art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013r, poz. 267 ze zm.) po rozpatrzeniu z urzędu sprawy o ustalenie odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki Nr 1662/1 o pow. 0,0028 ha, Nr 1669/1 o pow. 0,0010 ha i Nr 1913/1 o pow. 0,0038 ha, położonej w obrębie Mieczyn gm. Krasocin

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości położonej w obrębie Mieczyn gm. Krasocin oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki Nr 1662/1 o pow. 0,0028 ha, Nr 1669/1 o pow. 0,0010 ha i Nr 1913/1 o pow. 0,0038 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej Nr 0265T Mieczyn-Występy”, w wysokości **1.234,00 zł** (słownie: jeden tysiąc dwieście trzydzieści cztery złote i 00/100).
2. Zobowiązać Powiat Włoszczowski do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w kwocie 1.234,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście trzydzieści cztery złote i 00/100), a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.
3. Odszkodowanie, o którym mowa w punkcie 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Uzasadnienie

Decyzją Nr 24/2013 z dnia 27.09.2013 roku znak: AB-IV.6740.6.24.2013 Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej Nr 0265T Mieczyn-Występy” obejmując nią m.in. nieruchomość położoną w obrębie Mieczyn gm. Krasocin, oznaczoną jako działki Nr 1662/1 o pow. 0,0028 ha, Nr 1669/1 o pow. 0,0010 ha i Nr 1913/1 o pow. 0,0038 ha. W punkcie 5a przedmiotowej decyzji zatwierdzony został podział ww. nieruchomości położonej w Mieczynie.

Wojewoda Świętokrzyski decyzją z dnia 16 grudnia 2013 r. znak:IN-III.7821.1.3.2013 umorzył postępowanie odwoławcze od ww. decyzji Starosty Włoszczowskiego, i w związku z tym faktem decyzja Nr 24/2013 z dnia 27.09.2013 roku stała się ostateczna w administracyjnym toku instancji.

W myśl art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2009 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 687 ze zm.) w odniesieniu do dróg powiatowych (...), nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, stają się z mocy prawa własnością odpowiedniej

jednostki samorządu terytorialnego – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 12 ust. 4f wyżej cytowanej ustawy za przejęte z mocy prawa nieruchomości lub ich części dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe przysługuje odszkodowanie, zaś po myśli art.12 ust. 5 wyżej cytowanej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania zgodnie z art. 12 ust. 4a wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W związku z powyższym tutejszy organ podjął w sprawie czynności administracyjne zmierzające do ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, gdyż to on stanowi podstawę do określenia kręgu osób, którym przysługują prawa do nieruchomości. Krąg stron postępowania należy, bowiem ustalić, na podstawie stanu prawnego nieruchomości określonej w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub innych dokumentach potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości.

Stosownie do art. 18 ust. 1 ww. ustawy wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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.

W toku podjętych w niniejszej sprawie czynności ustalono, iż zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość wykazana jest we władaniu Józefa Raczyńskiego. Wobec powyższego tut. organ uznał, że przedmiotowa nieruchomość miała nieuregulowany stan prawny.

Stosownie do art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz.1774 ze zm.) jeżeli ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do nieruchomości prawa rzeczowe to taka nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z art. 113 ust. 7 ww. ustawy przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego.

Zważywszy na fakt, iż stan prawny nieruchomości będącej przedmiotem postępowania nie był uregulowany tut. organ działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2013 roku, poz. 267 ze zm.) zawiadomił ogłoszeniem z dnia 12 października 2015 roku o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym przejętą z mocy prawa na rzecz Powiatu Włoszczowskiego prawa własności nieruchomości położonej w obrębie Mieczyn gm. Krasocin oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki Nr 1662/1 o pow. 0,0028 ha, Nr 1669/1 o pow. 0,0010 ha i Nr 1913/1 o pow. 0,0038 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej Nr 0265T Mieczyn-Występy”.

Powyższe ogłoszenie Starosty Włoszczowskiego o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania, stosownie do art. 49 KPA, zostało zamieszczone na stronie internetowej Starostwa Powiatowego we Włoszczowie oraz wywieszono na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: Urzędu Gminy w Krasocinie i Starostwa Powiatowego we Włoszczowie.

Należy zaznaczyć, iż mając na uwadze art. 49 KPA, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Starosta Włoszczowski o każdej czynności w niniejszej sprawie powiadamiał zgodnie z art. 49 KPA.

Biorąc pod uwagę, iż tut. organ w toku postępowania natrafił trudności w ustaleniu właściciela ww. nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w każdym przypadku, gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się osoby z dokumentami potwierdzającymi prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, skorzystać z przepisu art. 133 pkt. 2 ww. ustawy zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

Zgodnie, z art. 130 ust. 2 oraz art. 134 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.) wysokość odszkodowania ustala się po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową nieruchomości.

Starosta Włoszczowski dla potrzeb przedmiotowego postępowania zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny nieruchomości będącej przedmiotem przejęcia, która stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.

Stosownie do art. 154 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W rozpatrywanej sprawie podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowiła wartość rynkowa nieruchomości ustalona w operacie szacunkowym przyjętym jako dowód w sprawie, sporządzonym w dniu 12.06.2015 roku, dla potrzeb prowadzonego postępowania odszkodowawczego przez rzeczoznawcę majątkowego legitymującego się uprawnieniami zawodowymi – Pana Roberta Michalskiego.

Wartości rynkową prawa własności przejętej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy oszacował przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej na kwotę 1.234,00 zł tj. 16.10 zł/m².

Jednocześnie ogłoszeniem z dnia 12.10.2015 roku tutejszy organ stosownie do art. 10 § 1 Kpa, poinformował o zebranych materiale dowodowym, w oparciu o który zostanie podjęta decyzja, w tym o sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym określającym wartość ww. nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż decyzją Nr 24/2013 z dnia 27.09.2013 r. znak: AB-IV.6740.6.24.2013 Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa i rozbudowa drogi powiatowej Nr 0265T Mieczyn-Występy” na nieruchomości położonej w obrębie Mieczyn gm. Krasocin, oznaczonej jako działki Nr 1662/1 o pow. 0,0028 ha, Nr 1669/1 o pow. 0,0010 ha i Nr 1913/1 o pow. 0,0038 ha, zobligowany jest do określenia wysokości odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności ww. nieruchomości, za odszkodowaniem ustalonym w oparciu o operat szacunkowy przyjęty jako dowód w sprawie, stosownie do przepisów art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, wobec tego ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie zostanie wypłacone z środków budżetu Powiatu Włoszczowskiego.

W myśl art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania przedmiotowej decyzji nie zgłosił się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości, a tut. organ nie mógł ustalić właściciela nieruchomości, to zgodnie z ww. przepisami, orzekł o przekazaniu odszkodowania do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Powiat Włoszczowski zobowiązany został do wystąpienia w ciągu 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna z wnioskiem do sadu o zezwolenie na złożenie tego odszkodowania do depozytu sądowego, a następnie przekazania odszkodowania do depozytu sądowego.

Osoby, które uzyskają dokument potwierdzający ich prawo własności do nieruchomości, otrzymają należne im części ustalonego odszkodowania z depozytu sądowego.

Dodatkowo należy art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Uwzględniając powyższe okoliczności faktyczne i prawne orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Włoszczowskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Krasocin
ul. M Szkolnej 1
29-105 Krasocin
celem podania do publicznej wiadomości
zgodnie z art. 49 Kpa i zwrotu z adnotacją o
terminie wywieszenia.
2. Powiat Włoszczowski
ul. Wiśniowa 10
29-100 Włoszczowa
3. a/a



Z up. STAROSTY
[Signature]
inż. Krystyna Ziśniak
Inspektor do spraw gospodarki
nieruchomościami

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg Powiatowych we Włoszczowie
ul. Jędrzejowska 81, 29-100 Włoszczowa
2. Wydział Finansowo – Budżetowy w/m