



Wieluń, dnia 11 lipca 2018 r.

GNN.683.79.2017

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1496) w związku z art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 5, art. 133 oraz art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) Starosta Wieluński wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

o r z e k a

1. o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem ewidencyjnym 435/11 o pow. 0,0021 ha, położoną w obrębie 8, miasto Wieluń, w wysokości 7.033,00 zł (słownie: siedem tysięcy trzydzieści trzy złote), która przeszła na własność Gminy Wieluń, na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego Nr 7/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r. znak: AB.6740.1.6.2017 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu Burmistrzowi Wielunia zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa ul. Struga, ul. Szkolnej, ul. Skłodowskiej, ul. Paderewskiego w Wieluniu”, zlokalizowanej na działkach o nr geod.: 299, 424, 434, 455, 425, 426, 603, 415, 602/3, 602/1, 614, 446, 443, 441, 435/5, 439, 438, 437, 435/3, 460, 461, 462/4, 462/3, 467/1, 530/1, 442, 445, 435/1, 444, 416, obręb 8, miasto Wieluń.
2. o przyznaniu części odszkodowania określonego w pkt. 1 na rzecz:
 - Krystyny R. [REDAKTOWANE] - użytkownika wieczystego nieruchomości, w wysokości [REDAKTOWANE] (słownie: [REDAKTOWANE])
 - Józefa i Stefani małż. B. [REDAKTOWANE] - użytkowników wieczystych nieruchomości, w wysokości [REDAKTOWANE] (słownie: [REDAKTOWANE])
 - Mariusza i Małgorzaty małż. H. [REDAKTOWANE] - użytkowników wieczystych nieruchomości, w wysokości [REDAKTOWANE] (słownie: [REDAKTOWANE])
 - małż. Romana J. [REDAKTOWANE] i Marceliny J. [REDAKTOWANE] - użytkowników wieczystych nieruchomości, w wysokości [REDAKTOWANE] zł (słownie: [REDAKTOWANE])
 - Karola i Małgorzaty małż. K. [REDAKTOWANE] Wieluń - użytkowników wieczystych nieruchomości, w wysokości [REDAKTOWANE] zł (słownie: [REDAKTOWANE])
 - Gminy Wieluń – reprezentowanej przez Burmistrza Wielunia, Plac Kazimierza Wielkiego 1, 98-300 Wieluń – właściciela nieruchomości, w wysokości 2.276,00 (słownie: dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt sześć złotych).
3. o zobowiązaniu Gminy Wieluń do wypłaty części odszkodowania określonego w pkt. 1, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

4. o zobowiązaniu Gminy Wieluń do wypłaty części odszkodowania określonego w pkt. 1, w wysokości 663,00 zł (słownie: sześćset sześćdziesiąt trzy złote) do depozytu sądowego.

Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Odszkodowanie zostanie wypłacone ze środków własnych Gminy Wieluń.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek Burmistrza Wielunia z dnia 23 października 2017 r. Starosta Wieluński decyzją Nr 7/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r., znak: AB.6740.1.6.2017, zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia Burmistrzowi Wielunia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa ul. Struga, ul. Szkolnej, ul. Skłodowskiej, ul. Paderewskiego w Wieluniu”, zlokalizowanej na działkach o nr geod.: 299, 424, 434, 455, 425, 426, 603, 415, 602/3, 602/1, 614, 446, 443, 441, 435/5, 439, 438, 437, 435/3, 460, 461, 462/4, 462/3, 467/1, 530/1, 442, 445, 435/1, 444, 416, obręb 8, miasto Wieluń.

Na podstawie w/w decyzji nieruchomość oznaczona numerem działki 435/11 o pow. 0,0021 ha, położona w obrębie 8, miasto Wieluń, została wydzielona z nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 435/1 o pow. 0,0165 ha i na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych przeszła z mocy prawa na własność Gminy Wieluń.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a decyzję ustalającą odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zawiadomieniem z dnia 6 marca 2018 r. znak: GNN.683.79.2017 Starosta Wieluński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w oparciu o art. 12 i 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wszczął postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość gruntową.

Odszkodowanie zgodnie z art. 12 ust. 4f cyt. wyżej ustawy przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości, oraz osobom, którym do nieruchomości przysługuje ograniczone prawo rzeczowe.

W takcie prowadzonego postępowania ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność Gminy Wieluń i znajdowała się w użytkowaniu wieczystym: Krystyny Roszczyk, Józefa i Stefani małż. Bandera, Henryka i Anny małż. Gajęckich, Mariusza i Małgorzaty małż. Hojczyk, Romana i Marceliny małż. Jaroszewicz, Karola i Małgorzaty małż. Księżarek, każdego w 1/6 części.

Organ ustalił, iż użytkownik wieczysty gruntu, tj. Henryk Gajęcki nie żyje, co potwierdza załączony do dokumentacji sprawy akt zgonu oraz, że nie zostało przeprowadzone po nim postępowanie spadkowe. Wobec powyższego, zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121) przedmiotowa nieruchomość w części dotyczącej prawa użytkowania wieczystego przysługującego Annie i Henrykowi małż. Gajęckim posiada nieuregulowany stan prawny.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 21 marca 2018 r. poinformowano potencjalnych spadkobierców zmarłego Henryka Gajęckiego o wszczęciu zawiadomieniem z dnia 6 marca 2018 r. postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie. Pismo powyższe wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz opublikowane na stronie internetowej Powiatu Wieluńskiego w dniach od 30.05.2018 r. do 15.06.2018 r., jak również zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w

Wieluniu w dniach od 23.05.2018 r. do 06.06.2018 r., celem zapoznania się w sposób zwyczajowo przyjęty.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych 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.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy do ustalenia i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem art. 18.

W myśl art. 130 ust. 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości.

W opinii z dnia 19 marca 2018 r. sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej na zlecenie Starosty Wieluńskiego rzeczoznawca majątkowy Zbigniew Kula, posiadający uprawnienia zawodowe numer 2013 ustalił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 7.033,00 zł. Wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości w części dotyczącej samego gruntu rzeczoznawca majątkowy określił na kwotę 5.675,00 zł. Do ustalenia wartości rynkowej prawa własności gruntu rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość oddana była w użytkowanie wieczyste rzeczoznawca majątkowy obliczył wartość prawa użytkowania wieczystego wskazując, iż stanowi ono kwotę 3.399,00 zł.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f cyt. wyżej ustawy odszkodowanie za nieruchomości zajęte pod realizację inwestycji drogowej przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym do nieruchomości przysługuje ograniczone prawo rzeczowe.

Wobec powyższego kwota odszkodowania w wysokości 3.399,00 zł tj. stanowiąca wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przyznana została na rzecz użytkowników wieczystych, proporcjonalnie do wysokości posiadanych przez nich udziałów.

Wartość pięciu garaży znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określił na kwotę 1.358,00 zł. Przyjęto, iż właścicielem danego podjazdu jest właściciel garażu do którego wykonano podjazd. Wartość odtworzeniową podjazdu do garażu należącego do: Krystyny Roszczyk określona została na kwotę 247,00 zł; Henryka i Anny małż. Gajeckich na kwotę 96,00 zł; Mariusza i Małgorzaty małż. Hojczyk na kwotę 865,00 zł; Romana i Lidii małż. Jaroszewicz na kwotę 72,00 zł; Karola i Małgorzaty małż. Księżarek na kwotę 78,00 zł. Organ zaliczył powyższe kwoty w poczet odszkodowań ustalonych na rzecz właścicieli danego podjazdu.

Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy rynkową wartością prawa własności nieruchomości a wartością prawa użytkowania wieczystego i wartością odtworzeniową pięciu podjazdów do garażu tj. kwota 2.276,00 zł przyznana została na rzecz Gminy Wieluń – reprezentowanej przez Burmistrza Wielunia.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Wieluniu nr XIII/139/11 z dnia 29 listopada 2011 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 10 stycznia 2012 r., poz. 7, nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest położona w terenie o symbolu MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako podstawowe przeznaczenie terenu; usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, garaże, parkingi, zieleń i urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

wyklucza się: prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie decyzji Starosty Wieluńskiego nr 7/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość w całości przeznaczona została pod budowę drogi publicznej.

Ustalono, iż w sporządzonym w dniu 19 marca 2018 r. operacie szacunkowym z uwagi na przyjęte do wyceny przeznaczenie wycenianej nieruchomości oraz cel wyceny analizą objęto niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z terenu miasta Wielunia, a także z terenu miasta o podobnych uwarunkowaniach rynku.

Wyszacowana w operacie wartość prawa własności oraz wartość prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności naniesień znajdujących się na niej odzwierciedla cel wyceny, charakter nieruchomości i jej stan przyjęty do wyceny oraz jej przeznaczenie jako gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a także tendencję panującą na tym segmencie rynku.

Z analizy operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby tego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca uwzględnił stan nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, natomiast wartość nieruchomości rzeczoznawca określił na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

W ocenie organu prowadzącego postępowanie opinia z dnia 19 marca 2018 r. sporządzona w niniejszej sprawie przez rzeczoznawcę majątkowego, odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Określoną w niej wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej przyjęto zatem jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Zgodnie z art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężania przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wobec powyższego, kwota odszkodowania w części dotyczącej prawa użytkowania wieczystego przysługującego Annie i Henrykowi małż. Gajęckim, podlega złożeniu się do depozytu sądowego.

Pismem z dnia 7 marca 2018 r. zwrócono się do Burmistrza Wielunia z prośbą o udzielenie informacji, czy przedmiotowa nieruchomość została wydana przez dotychczasowego właściciela i użytkowników wieczystych, w terminie wskazanym w art. 18 powołanej na wstępie ustawy. W odpowiedzi, Burmistrz Wielunia udzielił informacji, iż, działka nr 435/11 nie została wydana Gminie Wieluń przez dotychczasowego właściciela i użytkowników wieczystych w terminie wskazanym w powyżej ustawie.

W dniu 21 maja 2018 r. poinformowano strony o zgromadzonym materiale dowodowym, stanowiącym podstawę do zakończenia sprawy decyzją administracyjną oraz przesłano przy piśmie kserokopię wyciągu z operatu. Jednocześnie poinformowano strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją i wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem. Pismo powyższe wywieszone zostało na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz opublikowane na stronie internetowej Powiatu Wieluńskiego w dniach od 30.05.2018 r. do 15.06.2018 r., jak również zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wieluniu w dniach od 23.05.2018 r. do 06.06.2018 r., celem zapoznania się w sposób zwyczajowo przyjęty.

W wyznaczonym terminie strony nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Decyzja niniejsza podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy oraz starostwa powiatowego na okres 14 dni, a także zamieszczeniu w Biuletynie Informacji gminy i powiatu.

Otrzymują:

1. Krystyna Roszczyk
2. Józef Bandera
3. Stefania Bandera
4. Anna Gajęcka
5. Mariusz Hojczyk
6. Małgorzata Hojczyk
7. Roman Jaroszewicz
8. Marcelina Jaroszewicz
9. Karol Księżarek
10. Małgorzata Księżarek
11. Burmistrz Wielunia
12. Burmistrz Wielunia – z prośbą o wywieszenie decyzji na tablicy ogłoszeń urzędu gminy na okres 14 dni, oraz zamieszczenia na stronie BIP gminy, a następnie o jej zwrot z adnotacją o terminie wywieszenia
13. a/a

Z up. STAROSTY

Justyna Kałużiak
Z-ca Naczelnika Wydziału
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami