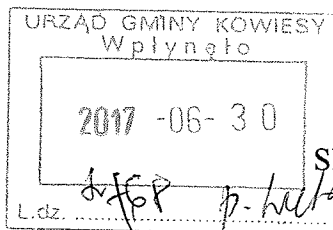


STAROSTA SKIERNIEWICKI

96-100 Skierniewice
ul. Konstytucji 3 Maja 6



Skierniewice, dnia 19 czerwca 2017r.

GGN.683.1.2017.ML

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ust. 1 i 3, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 2031 ze zm.), art. 113 ust. 6 i ust. 7, art. 118a ust. 3 w związku z art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 23 ze zm.)

orzekam:

1. o ustaleniu odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Kowiesy prawa własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonych w gminie Kowiesy: -w obrębie ewidencyjnym Paplinek, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 37/1 o pow. 0,0074ha, -w obrębie ewidencyjnym Paplin, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 29/2 o pow. 0,0106ha, w łącznej kwocie 1 377zł (słownie złotych: jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt siedem 00/100), obejmującej wartość:

a). działka nr 37/1 o pow. 0,0074ha, nieruchomość gruntowa – oszacowana wartość 566zł (słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt sześć 00/100)

b). działka nr 29/2 o pow. 0,0106ha, nieruchomość gruntowa – oszacowana wartość 811zł (słownie złotych: osiemset jedenaście 00/100).

2. o zobowiązaniu Wójta Gminy Kowiesy – reprezentującego Gminę Kowiesy, do wystąpienia do Sądu Rejonowego w Skierniewicach z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza o odszkodowaniu stanie się ostateczna, odszkodowania ustalonego w pkt 1 decyzji za ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją nr 2/2016 z dnia 13.09.2016r., znak AB.6740.1.2.2016.MC, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, Starosta Skierniewicki zatwierdził projekt budowlany i udzielił Inwestorowi – Wójtowi Gminy Kowiesy, zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej KR2 nr 115153E, zatwierdził podział nieruchomości wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren, obejmując m.in. nieruchomości położone w gminie Kowiesy: -w obrębie ewidencyjnym Paplinek, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 37/1 o pow. 0,0074ha, -w obrębie ewidencyjnym Paplin, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 29/2 o pow. 0,0106ha. Przedmiotowe działki gruntu stały się z mocy prawa z dniem 14.10.2016r., własnością Gminy Kowiesy, tj. z dniem w którym decyzja Starosty Skierniewickiego nr 2/2016 stała się ostateczna.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. 2015r., poz. 2031 ze zm.), decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji

drogowej. Odszkodowanie za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Skierniewickiego, organ ustalił, że właścicielem przedmiotowych nieruchomości był Aleksander Mikulski na podstawie aktów własności ziemi: AWZ ON.451/1120/74 – działka nr 37, AWZ ON.451/1168/74 – działka nr 29.

Jak wynika z pisma Wójta Gminy Kowiesy znak GKR.6833.1.2017, z dnia 14.03.2017r., uzupełnionego pismem z dnia 10.04.2017r., oraz z załączonego odpisu skróconego aktu zgonu - Aleksander Mikulski s. Aleksandra i Antoniny nie żyje, a podatek od nieruchomości będących jego własnością jest opłacany przez Panią Małgorzatę Mikulską, która w dniu 15.05.2017r. potwierdziła, że stan prawny po zmarłym Aleksandrze Mikulskim jest nieuregulowany.

W niniejszej sprawie zaistniała zatem sytuacja tzw. nieaktualnego stanu prawnego nieruchomości. W przypadku, gdy osoba której przysługiwało prawo rzeczowe do gruntu nie żyje, organ ustalający odszkodowanie ustala krąg spadkobierców po zmarłym. O nabyciu praw do spadku organ orzekający może uzyskać wiadomości od samych zainteresowanych, którzy wykażą się przed organem postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po byłym właścicielu lub zarejestrowanym poświadczeniem dziedziczenia, bowiem następstwo prawne z tytułu spadkobrania może być stwierdzone jedynie tymi dokumentami.

Zważywszy na fakt, iż w toku prowadzonego postępowania wykazano, że Aleksander Mikulski nie żyje, a domniemani spadkobiercy nie przeprowadzili postępowania spadkowego po zmarłym, stan prawny nieruchomości nie był uregulowany, toteż organ działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 23 specustawy drogowej oraz art. 8 i art. 113 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zawiadomił pismem znak GGN.683.1.2017.ML z dnia 16.05.2017r. o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położone w gminie Kowiesy: -w obrębie ewidencyjnym Paplinek, oznaczoną numerem działki 37/1 o pow. 0,0074ha, -w obrębie ewidencyjnym Paplin, oznaczoną numerem działki 29/2 o pow. 0,0106ha, które z mocy prawa stały się własnością Gminy Kowiesy na podstawie decyzji Starosty Skierniewickiego nr 2/2016 z dnia 13.09.2016r. znak AB.6740.1.2.2016.MC o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej KR2 nr 115153E w miejscowościach Lisna, Paplinek, Paplin, Chrzczonowice, gmina Kowiesy.

Powyższe zawiadomienie stosownie do art. 49 Kpa zostało zamieszczone w BIP Starostwa Powiatowego w Skierniewicach oraz wywieszono na tablicach ogłoszeń: -Starostwa Powiatowego w Skierniewicach w okresie od 16.05.2017r. do 31.05.2017r.; -Urzędu Gminy Kowiesy w okresie od 18.05.2017r. do 02.06.2017r.

Należy zaznaczyć, iż mając na uwadze art. 49 Kpa, zgodnie z którym strony mogą być zawiadomione 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.

Biorąc pod uwagę fakt, że toteż organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu spadkobierców zmarłego właściciela przedmiotowych nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się spadkobiercy zmarłego Aleksandra Mikulskiego z dokumentami potwierdzającymi nabycie praw do przedmiotowych nieruchomości, skorzystać stosownie do art. 23 specustawy

drogowej, w związku z art. 113 ust. 6-7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z przepisu art. 133 pkt 2 ww. ustawy, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym wpłaca się do depozytu sądowego.

Starosta Skierniewicki, dla potrzeb niniejszego postępowania, postanowieniem znak GGN.683.1,2.2017.ML z dnia 24.05.2017r. powołał jako biegłego rzeczoznawcę majątkowego nr uprawnień 3803 i zlecił opracowanie opinii – operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości, która stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.

Rzeczoznawca majątkowy ustaliła, że dla szacowanych działek gruntu brak planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązującym dokumentem jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy”, zatwierdzone uchwałą Nr XXXV/184/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2010r.

Szacowane działki położone są w obszarze D Nr 115153E – droga gminna.

Z przeprowadzonych oględzin ww. części nieruchomości wynika, że działki te są niezabudowane i nieogrodzone, porośnięte trawą, a zatem przyjęto, że stan nieruchomości od dnia 13 września 2016r. nie uległ zmianie.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego z dnia 31 maja 2017r. rzeczoznawca majątkowy określiła wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości gruntowych – dla stanu na dzień 13 września 2016r. i poziomu cen na maj 2017r. – na kwotę: działka nr 29/2 – 811zł (słownie złotych: osiemset jedenaście 00/100), działka nr 37/1 – 566zł (słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt sześć 00/100).

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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Do określenia wartości gruntu przedmiotowej części nieruchomości rzeczoznawca majątkowy zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej przyjmując do wyceny transakcje nieruchomości drogowych.

Stosownie do art. 153 ust. 1 ww. ustawy, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej (§ 4.4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego) do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zgodnie z § 36 ust. 1 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.), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomość wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie

z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Dla potrzeb niniejszej wyceny poddano analizie rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi w powiecie skierniewickim, a badaniem rynku objęto okres od stycznia 2015 roku do maja 2017 roku. Podczas badania rynku nieruchomości drogowych w powiecie skierniewickim znaleziono piętnaście transakcji nieruchomościami drogowymi. Analiza rynku wykazała, że na ceny rynkowe nieruchomości drogowych największy wpływ mają następujące cechy: -lokalizacja ogólna, -położenie szczegółowe, -dostęp do infrastruktury technicznej. W trakcie analiz porównawczych stwierdzono stabilizację cen, w związku z powyższym nie zastosowano trendu czasowego. Za jednostkę porównawczą przy wycenie gruntu przyjęto 1m² działki gruntu.

W ocenie Starosty Skierniewickiego operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3803, odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa. Określona w nim wartość części nieruchomości położonych w gminie Kowiesy, w obrębach: Paplin – działka nr 29/2 oraz Paplinek – działka nr 37/1, została przyjęta jako podstawa do ustalenia odszkodowania.

Oceniając operat szacunkowy organ orzekający nie posiadając wiadomości specjalnych, które posiada biegły, nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy. W myśl art. 157 ust. 1 ugn ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego pozostaje w gestii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, 2) doręczenia postanowienia o nadaniu tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności albo 3) w którym decyzja ta stała się ostateczna – wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Z pisma wydanego przez Wójta Gminy Kowiesy znak GKR.6833.1.2017 z dnia 16.06.2017r. wynika, że nie doszło do wydania nieruchomości do dyspozycji inwestora.

Wobec powyższego w niniejszym postępowaniu administracyjnym nie znajduje zastosowania art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Pismem z dnia 8.06.2017r., stosownie do art. 9 i art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, strony zostały poinformowane o zebranych materiale dowodowym, w oparciu o który zostanie podjęta decyzja, w tym o sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym określającym wartość przedmiotowych nieruchomości. Do dnia wydania niniejszej decyzji strony nie zapoznały się z zebranym materiałem dowodowym oraz nie złożyły dodatkowych wyjaśnień ani wniosków.

Ponadto w myśl art. 12 pkt 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem art. 18. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie do art. 113 ust. 6 i 7 ugn, przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik

wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji spadkobiercy Aleksandra Mikulskiego nie przedłożyli stosownych dokumentów potwierdzających ich prawo do nabycia spadku po zmarłym, to zgodnie z ww. przepisami organ prowadzący postępowanie orzekł o przekazaniu odszkodowania należnego spadkobiercom Aleksandra Mikulskiego, do depozytu sądowego.

Gmina Kowiesy zobowiązana została do wystąpienia w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna z wnioskiem do sądu o zezwolenie na złożenie przedmiotowego odszkodowania do depozytu sądowego, a następnie przekazania odszkodowania do depozytu sądowego.

Spadkobiercy Aleksandra Mikulskiego, którzy uzyskają dokument potwierdzający ich prawa do spadku, otrzymają należne im części ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania z depozytu sądowego.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności prawne i faktyczne orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Skierniewickiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej (w dwóch egzemplarzach), w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. domniemani spadkobiercy Aleksandra Mikulskiego

zawiadomieni w trybie art. 49 Kpa poprzez ogłoszenie na:

- tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Skierniewicach
- BIP Starostwa Powiatowego w Skierniewicach

② Gmina Kowiesy

reprezentowana przez Wójta Gminy Kowiesy – 2 egz., w tym:

- 1 egz. celem podania do publicznej wiadomości zgodnie z art. 49 Kpa i zwrotnej informacji o terminie wywieszenia

3.a/a.

STAROSTA

Mirosław Belina