



Skierniewice, dnia 18 października 2017r.

GGN.683.3.4.2017.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 2017r., poz. 1496), 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 2017r., poz. 1257)

orzekam

1. o ustaleniu odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez Powiat Skierniewicki prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie Wędrogów, gmina Kowiesy, oznaczonej jako działka nr 32/2 o pow. 0,0038ha, przeznaczonej pod rozbudowę drogi powiatowej nr 1330E Nowy Kawęczyn-Jeruzal-Kowiesy, w kwocie 291zł (słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt jeden 00/100), obejmującej wartość:

- gruntu ww. działki - w kwocie 291zł (słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt jeden 00/100).

2. o zobowiązaniu Zarządu Powiatu w Skierniewicach – reprezentującego Powiat Skierniewicki, 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 stanie się ostateczna, odszkodowania ustalonego w pkt 1 decyzji za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, a następnie do przekazania ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego.

UZASADNIENIE

Decyzją nr 1/2017 z dnia 31.01.2017r., znak AB.6740.1.3.2016.MC, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, Starosta Skierniewicki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, zatwierdził projekt budowlany i udzielił Inwestorowi – Zarządowi Powiatu w Skierniewicach, zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi powiatowej nr 1330E Nowy Kawęczyn-Jeruzal-Kowiesy oraz zatwierdził podział nieruchomości wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren, obejmując m.in. nieruchomość położoną w gminie Kowiesy, w obrębie ewidencyjnym Wędrogów, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 32/2 o pow. 0,0038ha.

Przedmiotowa działka gruntu stała się z mocy prawa, z dniem 22.03.2017r., własnością Powiatu Skierniewickiego, tj. z dniem, w którym decyzja Starosty Skierniewickiego nr 1/2017 stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnym postępowaniu.

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. 2017r., poz. 1496), 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 o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Skierniewickiego, organ ustalił, że właścicielami w/w części

nieruchomości przed jej nabyciem z mocy prawa przez Powiat Skierniewicki, byli na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Marian Stanisław Rek s. Stanisława i Marianny oraz Janina Stanisława Rek c. Józefa i Antoniny – na podstawie księgi wieczystej LD1R/00033473/4.

Jak wynika z telefonicznej informacji od Pani Agnieszki Rek, byli właściciele przedmiotowej nieruchomości nie żyją, na dowód czego przedłożyła do akt sprawy wydane przez Urząd Stanu Cywilnego w Skierniewicach: odpis skrócony aktu zgonu Mariana Stanisława Rek s. Stanisława i Marianny, zgodny z treścią aktu zgonu Nr 117/2002 oraz odpis skrócony aktu zgonu Janiny Stanisławy Rek c. Józefa i Antoniny, zgodny z treścią aktu zgonu Nr 431/2010. Ponadto poinformowała, że postępowanie spadkowe po zmarłych - jej teściach - nie było przeprowadzone.

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.

Biorąc pod uwagę fakt, że tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu spadkobierców zmarłych właścicieli przedmiotowej nieruchomości, postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się spadkobiercy zmarłych: Mariana Stanisława Rek i Janiny Stanisławy Rek z dokumentami potwierdzającymi nabycie praw do przedmiotowej 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.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania należy ustalić 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. Stosownie zaś do art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Starosta Skierniewicki, dla potrzeb niniejszego postępowania, postanowieniem znak GGN.683.3.2017.ML z dnia 22.08.2017r. 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 odszkodowania.

Rzeczoznawca majątkowy ustaliła, że dla szacowanej działki 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. Szacowana działka położona jest w obszarze ZL – kompleksy leśne.

Po przeprowadzeniu oględzin wyżej opisanej części nieruchomości stwierdziła, że przedmiotowa działka jest niezabudowana i nieogrodzona, porośnięta chwastami leśnymi i przyjęła, że stan nieruchomości od dnia 31.01.2017r. nie uległ zmianie.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego z dnia 30.08.2017r. rzeczoznawca majątkowy określiła wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej - dla stanu na

31.01.2017r. i poziomu cen na sierpień 2017r. - na kwotę 291zł (słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt jeden 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 ugn, 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, 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 - §4.4 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 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 ww. rozporządzenia, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości 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 maja 2016 roku do sierpnia 2017 roku. Podczas badania rynku nieruchomości drogowych w powiecie skierniewickim znaleziono jedenaście 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 położonej w obrębie Wędrogów, gmina Kowiesy, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 32/2 o pow.0,0038ha, 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

rzecznawcy. 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.

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, nie mogło dojść do jej wydania w terminie o którym mowa powyżej, a zatem 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.

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 Mariana Stanisława Rek i Janiny Stanisławy Rek nie przedłożyli stosownych dokumentów potwierdzających ich prawo do nabycia spadku po zmarłych, to zgodnie z ww. przepisami organ prowadzący postępowanie orzekł o przekazaniu odszkodowania należnego spadkobiercom, do depozytu sądowego.

Powiat Skierniewicki reprezentowany przez Zarząd Powiatu w Skierniewicach, zobowiązany został 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 Mariana Stanisława Rek i Janiny Stanisławy Rek, którzy uzyskają dokument potwierdzający ich prawa do spadku, otrzymają należne im części ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania z depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118a ust. 2 ugn niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w 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.

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

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje 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.

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.

Otrzymują:

1. domniemani spadkobiercy:

Mariana Stanisława Rek i Janiny Stanisławy Rek

zawiadomieni w trybie art. 49 Kpa poprzez ogłoszenie na:

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

② Gmina Kowiesy

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

3. Powiat Skierniewicki – Wydział Dróg (2 egz.)

4. a/a.

Z up. S T A R O S T Y


Tadeusz Grotkowski
WICESTAROSTA