

GN.V.683.38.2016

Leszno, dnia 27 sierpnia 2018 roku

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, ust. 3, art. 22 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018r., poz. 1474), art. 113 ust. 7 w zw. z ust. 6, art. 118a ust. 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2, ust. 5, art. 133 pkt 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 121 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r., poz. 23 ze zm.) w zw. z art. 16 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017r., poz. 935),

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **30,00 zł (słownie: trzydzieści złotych 00/100)** za nieruchomość oznaczoną na arkuszu mapy 1 działką nr 183/6 o pow. 0,0001 ha, położoną w gminie Włoszakowice, obręb Jezierzycze Kościelne, zapisaną w księdze wieczystej nr PO1L/00017368/9 prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie, która na mocy decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 18 lipca 2016r. Nr 1/D/2016 zezwalającej na realizację inwestycji drogowej dla Zarządu Powiatu Leszczyńskiego p.n. „Budowa ciągu pieszo-rowerowego przy drodze powiatowej 4760P Włoszakowice – Jezierzycze Kościelne”, stała się z mocy prawa własnością Powiatu Leszczyńskiego.

2. Zobowiązać Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie, działający w imieniu Zarządu Powiatu Leszczyńskiego, do wpłacenia do depozytu sądowego, na okres 10 lat, odszkodowania w kwocie 30,00 zł (słownie: trzydzieści złotych 00/100) za nieruchomość opisaną w pkt 1, w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Dnia 18 lipca 2016r. wydana została decyzja Starosty Leszczyńskiego Nr 1/D/2016 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej dla Zarządu Powiatu

Leszczyńskiego p.n. „Budowa ciągu pieszo-rowerowego przy drodze powiatowej 4760P Włoszakowice – Jezierzycze Kościelne”. Zgodnie z treścią wskazanej decyzji Starosty Leszczyńskiego, nieruchomość oznaczona na arkuszu mapy 1 działką nr 183/6 o pow. 0,0001 ha, położona w obrębie Jezierzycze Kościelne, zapisana w księdze wieczystej o numerze PO1L/00017368/9 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie, przeszła z mocy prawa na własność Powiatu Leszczyńskiego z przeznaczeniem pod przebudowę drogi powiatowej.

Jak stanowi art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018, poz. 1474) – dalej specustawa drogowa, decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza podział nieruchomości, a wskazane w decyzji działki gruntu powstałe w wyniku podziału przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, bądź na własność odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Przejście prawa własności nieruchomości zajętych pod drogi następuje za odszkodowaniem ustalonym w drodze decyzji przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (art. 12 ust. 4a).

Art. 12 ust. 4f przytoczonej ustawy precyzuje natomiast krąg osób uprawnionych do wypłaty odszkodowania, którymi są: dotychczasowi właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczysti nieruchomości oraz osoby, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

Decyzją Starosty Leszczyńskiego z dnia 18 lipca 2016r. zatwierdzono projekt podziału działki nr 183/3 położonej w obrębie Jezierzycze Kościelne, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1L/000173368/9 na działki nr 183/6 i nr 183/7. Jednocześnie, mocą powyższej decyzji, działka nr 183/6 o pow. 0,0001 ha stała się z mocy prawa własnością Powiatu Leszczyńskiego z przeznaczeniem pod przebudowę drogi powiatowej.

Z treści wskazanej księgi wieczystej jednoznacznie wynika, iż na dzień, w którym decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawo własności nieruchomości oznaczonej działką nr 183/3 przysługiwało Panu Stanisławowi Śliwa, s. Adama i Heleny. Jak wskazuje jednak treść odpisu skróconego aktu zgonu, Pan Stanisław Śliwa nie żyje – data znalezienia zwłok: 11 kwietnia 2017r., Jezierzycze Kościelne. Z informacji przekazanej przez Sąd Rejonowy w Lesznie Wydział I Cywilny (pismo z dnia 21 maja 2018r. sygn. akt I-L.dz.-169/18) wynika, że w sądzie tym odnotowano fakt złożenia oświadczeń w przedmiocie odrzucenia spadku przez córkę zmarłego Annę Marię Woźną oraz jej dzieci: Magdalenę Irenę Woźną i Przemysława Woźnego - akty notarialne z dnia 11 sierpnia 2017r. Rep A nr 9708/2017 i Rep A nr 9705/2017. Zapisy przytoczonych aktów notarialnych sugerują, iż potencjalnym spadkobiercą zmarłego może być córka Małgorzata Dobruszek, jednakże jak poinformował Sąd Rejonowy w Lesznie, w tym samym piśmie z dnia 21 maja br., nie zarejestrowano w nim żadnej sprawy spadkowej dotyczącej zmarłego w osobie Stanisława Śliwa. Negatywny wynik wyszukiwania danych w „Rejestrze Spadkowym PL” potwierdził dodatkowo, że sytuacja majątkowa po zmarłym nie została uregulowana. Powyższe dowodzi, iż przedmiotowa nieruchomość odpowiada definicji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wyrażonej w art. 113 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 121 ze zm.) – dalej ugn, do której odsyła art. 23 specustawy drogowej. Zgodnie bowiem z treścią art. 113 ust. 7 ugn o takiej nieruchomości można mówić w sytuacji, gdy jej właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono, lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Zagadnienie wypłaty odszkodowania w przypadku niemożności ustalenia osoby uprawnionej do jego otrzymania z uwagi na brak przeprowadzonego postępowania spadkowego unormowane zostało z kolei w art. 133 pkt 2 ugn, zgodnie z którym, w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego. Zasadność zastosowania powyższych regulacji w przypadku postępowania o ustalenie odszkodowania za przejęcie nieruchomości na cele realizacji inwestycji drogowej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 stycznia 2016r. sygn. akt I OSK 1105/14 orzekając, iż zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym znajdują zastosowanie w sytuacji, gdy śmierć właściciela i brak informacji o jego spadkobiercach uniemożliwia wypłatę odszkodowania w trybie specustawy drogowej. Jak wskazano dalej, „...brak jest podstaw, aby na ostatnim etapie procedury nabywania nieruchomości pod inwestycje drogowe, jakim jest ustalenie odszkodowania, poszukiwać osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, skoro samo odjęcie własności może nastąpić bez ustalenia spadkobierców zmarłego właściciela”. Ponadto, wyrażone w art. 23 specustawy drogowej odesłanie, nakazuje organowi zastosowanie art. 133 pkt 2 w zw. z art. 113 ust. 6 i 7 ugn, i przekazanie należnej kwoty do depozytu sądowego, co „...ma na celu z jednej strony zabezpieczenie interesu osoby uprawnionej do otrzymania tego odszkodowania, a z drugiej natomiast zabezpiecza również interes podmiotu zobowiązanego do zapłaty odszkodowania, bowiem ważne złożenie do depozytu sądowego wywołuje takie same skutki jak wypłata odszkodowania osobie uprawnionej.”

Zgodnie z art. 18 ust. 1a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., jeżeli na nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Natomiast w myśl art. 18 ust. 1c ustawy, jeżeli na nieruchomości ustanowiona jest hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

W dziale III księgi wieczystej nr PO1L/00017368/9 nie odnotowano żadnych wpisów, w związku z czym art. 18 ust. 1a nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

W dziale IV widnieje natomiast obciążenie w postaci hipoteki umownej zwykłej w wysokości 6,00 zł na rzecz wierzyciela hipotecznego Banku Spółdzielczego we Włoszakowicach. Zgodnie z informacją przekazaną przez wierzyciela w piśmie z dnia 30 sierpnia 2017r. znak: 297/KR/17 powyższe roszczenie zostało całkowicie zaspokojone, co dowodzi, iż art. 18 ust. 1c również nie dotyczy przedmiotowego postępowania.

W myśl art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przy ustaleniu i wypłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., 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.

Art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dyktuje, aby ustalenie wysokości odszkodowania nastąpiło po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość rynkowa nieruchomości, określona z uwzględnieniem jej rodzaju, położenia, sposobu użytkowania, przeznaczenia, stanu nieruchomości oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami (art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z §36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. 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.

W przedmiotowej sprawie opinię sporządziła rzeczoznawca majątkowy Pani Grażyna Bąk – Horała. W dniach 16 sierpnia 2016r. oraz 17 października 2016r. dokonała wizji w terenie – oględzin nieruchomości na gruncie. Stwierdziła, iż działka nr 183/6 jest niezabudowana, położona we wsi Jezierzycze Kościelne, w odległości ok. 12 km od miasta Leszno, w obszarze zurbanizowanym, w sąsiedztwie gruntów pod zabudowę.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość położony jest poza obszarem obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszakowice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Włoszakowice Nr XXVIII/226/2005 z dnia 15 grudnia 2005r ze zmianami, charakteryzowana działka gruntu na datę wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej położona była na terenie oznaczonym jako pas drogi powiatowej do modernizacji.

W wyniku wydzielenia i przeznaczenia pod inwestycję drogową wycenie podlegał grunt o pow. 0,0001 ha.

Opinia nt. wartości nieruchomości została przedstawiona w operacie szacunkowym z dnia 17 października 2016r. potwierdzonym klauzulą aktualności z dnia 31 sierpnia 2017r. Wartość gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej przyjmując do porównania nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu pod tereny komunikacji. Metoda ta polega na określeniu wartości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. W przedmiotowej wycenie rzeczoznawca majątkowy zestawiała grupę 12 transakcji, następnie określiła wartość poprzez korektę średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Z uwagi na możliwość zastosowania tzw. zasady korzyści rzeczoznawca przeanalizowała, czy przeznaczenie nieruchomości na cele inwestycji drogowej powoduje wzrost wartości nieruchomości. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości, bowiem na dzień wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego przedmiotowa nieruchomość posiadała, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, funkcję drogową. W związku z czym, wartość nieruchomości została określona według aktualnego sposobu użytkowania, tj. przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej działką nr 183/6 ustalona została w operacie szacunkowym na kwotę 30,00 zł.

Organ dokonał oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i ustalił, że Pani Grażyna Bąk - Horała posiada wymagane uprawnienia zawodowe i jest wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Organ stwierdził również, że operat szacunkowy z dnia 17 października 2016r. potwierdzony klauzulą aktualnością z dnia 31 sierpnia 2017r. zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Przedmiotowy operat szacunkowy wskazuje i uzasadnia metodę zastosowaną do wyceny, czynniki wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych, jak również uwzględnia ceny nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym.

W związku z powyższym, uznano za udowodnione, iż wartość nieruchomości oznaczonej na arkuszu mapy 1 działką ewidencyjną nr 183/6 o pow. 0,0001 ha położonej w gminie Włoszakowice, obręb Jezierzycze Kościelne według jej stanu w dniu wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej i według cen aktualnych wynosi 30,00 zł.

Wysokość odszkodowania przysługującego w niniejszej sprawie równa jest wartości prawa własności i wynosi 30,00 zł. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, kwota ta, zgodnie z art. 133 pkt 2 ugn w zw. z art. 23 specustawy drogowej, przekazana zostanie do depozytu sądowego. W myśl art. 118a ust. 3 ugn, złożenie do depozytu sądowego następuje na okres 10 lat.

W piśmie z dnia 29 listopada 2016r. Kierownik Zarządu Dróg Powiatowych w Lesznie, działając z upoważnienia Zarządu Powiatu Leszczyńskiego poinformował, iż żaden z właścicieli nieruchomości przejętych na rzecz Powiatu Leszczyńskiego nie wydał nieruchomości w terminie 30 dni. W związku z powyższym zastosowania nie mają unormowania art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, według którego, w przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
 - 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
 - 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Zawiadomieniem wydanym w trybie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, strony powiadomione zostały o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w szczególności z operatem szacunkowym i wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w wyznaczonym terminie.

We wskazanym terminie organ nie otrzymał żadnych pisemnych wniosków, pytań, bądź zastrzeżeń, co do prowadzonego postępowania.

Art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. normuje, iż koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie m.in. przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego. Stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2018, poz. 203) zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz zarządzania nimi w odniesieniu do dróg powiatowych finansowane są przez samorząd powiatowy. Zobowiązaniem do wypłaty odszkodowania w myśl art. 132 ust 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest natomiast organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego tj. zarząd powiatu.

Zarząd Powiatu Leszczyńskiego, zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 2222 ze zm.), wykonuje swoje obowiązki z zakresu planowania, budowy, modernizacji, utrzymania i ochrony dróg powiatowych oraz zarządzania nimi przy pomocy Zarządu Dróg Powiatowych w Lesznie, jednostki organizacyjnej powiatu utworzonej Uchwałą nr III/2/99 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 27 stycznia 1999r. W związku z powyższym, do wypłaty należnego odszkodowania zobowiązany jest Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie, działający w imieniu Zarządu Powiatu Leszczyńskiego.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Stosownie do art. 132 ust. 3 tej samej ustawy, wysokość odszkodowania ustalona w niniejszej decyzji podlega waloryzacji na dzień jego wpłaty.

Do skutków opóźnienia lub zwłoki stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. 28 września 2016r.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego z siedzibą przy Al. Niepodległości 16/18 w Poznaniu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie
Pl. Kościuszki nr 4c
64-100 Leszno

2. a/a

Z up. STAROSTY

Małgorzata Łukaszewska
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

niniejsza decyzja stała się
ostateczna dn. 17.09.2018r.
Leszno, dn. 20.09.2018r.

Pc:pis Z up. STAROSTY

Małgorzata Łukaszewska
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Do wiadomości:

1. Pani Małgorzata Dobruszek

2. Sąd Rejonowy w Lesznie

ul. Dąbrowskiego 2

64-100 Leszno

