

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 2020r., poz. 1363 ze zm.), art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2, art. 133 pkt 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020r., poz. 256 ze zm.),

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w łącznej wysokości **18.487,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt siedem złotych 00/100)** za nieruchomości niezabudowane, położone w gminie Włoszakowice, obręb Grotniki, oznaczone na arkuszu mapy 5 działką nr 787/1 o pow. 0,0055 ha i działką nr 784/2 o pow. 0,0008 ha oraz za nieruchomość zabudowaną, położoną w gminie Włoszakowice, obręb Grotniki, oznaczoną na arkuszu mapy 5 działką nr 784/1 o pow. 0,0013 ha, które na mocy ostatecznej decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 15 lutego 2019r. Nr 2/D/2019 znak: AB.6740.5.3.2018, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej dla Wójta Gminy Włoszakowice pn. „Budowa ulicy Krętej w Grotnikach”, stały się z mocy prawa własnością Gminy Włoszakowice.

2. Zobowiązać Wójta Gminy Włoszakowice do wpłacenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania w kwocie 18.487,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt siedem złotych 00/100) za nieruchomości opisane w pkt 1 niniejszej decyzji w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Dnia 15 lutego 2019r. wydana została decyzja Starosty Leszczyńskiego Nr 2/D/2019 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej dla Wójta Gminy Włoszakowice p.n. „Budowa ulicy Krętej w Grotnikach”. Zgodnie z treścią wskazanej decyzji Starosty Leszczyńskiego, nieruchomości oznaczone na arkuszu mapy 5: działką nr 784/1 o pow. 0,0013 ha, działką nr 784/2 o pow. 0,0008 ha i działką nr 787/1 o pow. 0,0055 ha, położone w obrębie

Grotniki przeszły z mocy prawa na własność Gminy Włoszakowice z przeznaczeniem pod budowę drogi gminnej.

Jak stanowi art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020, poz. 1363 ze zm.) – 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 15 lutego 2019r. zatwierdzono projekt podziału działek: nr 787 i nr 784 położonych w obrębie Grotniki, odpowiednio na działki o numerach 787/1 i 787/2 oraz 784/1, 784/2 i 784/3. Jednocześnie, mocą powyższej decyzji, działka nr 787/1 o pow. 0,0055 ha, nr 784/1 o pow. 0,0013 ha i nr 784/2 o pow. 0,0008 ha stały się z mocy prawa własnością Gminy Włoszakowice z przeznaczeniem pod budowę drogi gminnej.

Zapisy ewidencji gruntów i budynków wskazują, że przedmiotowe nieruchomości nie posiadają urzędowej księgi wieczystej. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów, na dzień, w którym decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, tj. 21 czerwca 2019r. właściciel przedmiotowych nieruchomości posiada status „nieustalony”, władającym zaś na zasadach samoistnego posiadania jest Pan [anonimizacja danych]. Zgodnie z treścią wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 27 października 2017r. sygn. akt II SA/Łd 565/17, „władanie nie jest równoznaczne z prawem własności”, wobec czego ww. osoba władającego pozostaje poza kręgiem osób uprawnionych do otrzymania odszkodowania w niniejszej sprawie. Z dokumentacji zgromadzonej przez organ wynika także, że przedmiotowe nieruchomości zapisane były dawniej w księgach wieczystych: Grotniki Wykaz Liczba 137 i Grotniki Wykaz Liczba 161, które to jednak na mocy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986r. (Dz.U. Nr 28, poz. 141), z dniem 1 stycznia 1989r. utraciły moc prawną i zostały zamknięte jako księgi dawne, które w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej nie zawierały wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946r. W związku z powyższym nie mogą one stanowić dla organu źródła informacji dotyczących osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości. Już sam brak księgi wieczystej stanowi przesłankę uznania przedmiotowej nieruchomości za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, której definicja wyrażona została w art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990) – dalej ugn, do której stosowania w przypadku postępowania o ustalenie odszkodowania za przejęte nieruchomości odsyłają art. 12 ust. 5 oraz art. 23 specustawy drogowej. Zgodnie bowiem z treścią art. 113 ust. 6 ugn za taką nieruchomość

uznaje 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. Zasadność zastosowania powyższych regulacji ugn w przypadku postępowania o ustalenie odszkodowania za przejęcie nieruchomości na cele realizacji inwestycji drogowej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 29 listopada 2017r. sygn. akt II SA/Po 891/17, orzekając, że „...przejęcie w trybie ustawy o inwestycjach drogowych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118a ust. 3 ugn, do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 ustawy o inwestycjach drogowych. W postępowaniu odszkodowawczym prowadzonym w trybie powyższej ustawy odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy także art. 113 ust. 6 i 7 oraz w konsekwencji art. 114 ust. 3 i art. 115 ust. 3 ugn”.

Idąc za powyższym, zgodnie z art. 114 ust. 3 ugn podano do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położone w gminie Włoszakowice, obręb Grotniki, oznaczone na arkuszu mapy 5: działką nr 784/1 o pow. 0,0013 ha, działką nr 784/2 o pow. 0,0008 ha i działką nr 787/1 o pow. 0,0055 ha, które z mocy prawa stały się własnością Gminy Włoszakowice poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia w Gazecie Wyborczej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lesznie, a także poprzez wywieszenie rzeczono ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lesznie, na tablicy ogłoszeń Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lesznie, a także poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Włoszakowice.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, żadna osoba, której przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości położonych w obrębie Grotniki, oznaczonych działką nr 784/1, nr 784/2 i nr 787/1 nie zgłosiła się jednak do organu.

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.

Z uwagi na brak urzędzonej księgi wieczystej dla przedmiotowych nieruchomości, art. 18 ust. 1a i art. 18 ust. 1c nie znajdują zastosowania na gruncie niniejszej sprawy.

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 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990) 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 wywłaszczone 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 w stosunku do działek nr 787/1 i nr 784/2 opinię sporządziła rzeczoznawca majątkowy Pani [anonimizacja danych]. W dniu 25 listopada 2019r. przeprowadziła wizję w terenie – oględziny nieruchomości na gruncie. Stwierdziła, że szacowane działki gruntu są niezabudowane, położone w miejscowości Grotniki, przy ul. Krętej. Lokalizacja działek określona została jako dobra, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 787/1 znajduje się zabudowa mieszkaniowa oraz teren lasu, a działki nr 784/2 – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Grunt wyposażony jest w sieć elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną. Kształt działek określono na średnio korzystny.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszakowice (ze zmianami) zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy we Włoszakowicach Nr XXVIII/226/2005 z dnia 15 grudnia 2005r., na datę wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej działka nr 787/1 położona była na terenie lasu, a działka nr 784/2 na obszarze oznaczonym jako teren zabudowy wiejskiej (stan istniejący) oraz częściowo na terenach lasu.

W wyniku wydzielenia i przeznaczenia pod inwestycję drogową działki nr 787/1 wycenie podlegał grunt o pow. 0,0055 ha, a także: ogrodzenie z płyt żelbetowych o pow. 12,0 m², ogrodzenie ze sztachetek wraz z furtką o pow. 4,50 m², tuje w ilości 2 sztuk i 1 sztuka krzewu forsycji. W stosunku do działki nr 784/2 wycenie poddano jedynie grunt o pow. 0,0008 ha.

Opinia nt. wartości nieruchomości została przedstawiona w operatach szacunkowych z dnia 9 grudnia 2019r, których aktualność potwierdzona została przez biegłą stosownymi klauzulami z dnia 10 grudnia 2020r. W opracowaniach określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość gruntu dla działki nr 787/1 określono w podejściu mieszanym, metodą wskaźników szacunkowych gruntów. Dokonując ponadto analizy cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, biegłą stwierdziła, że wydzielenie działki nr 787/1 i przeznaczenie na cele inwestycji drogowej powoduje wzrost jej wartości. W związku z powyższym, podwyższono wartość wycenianego gruntu o 50% zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wartość prawa własności działki nr 787/1 ustalona została w operacie szacunkowym na kwotę 86,00 zł. w stosunku do ww. działki określono także wartość nakładów w postaci ogrodu na łączną kwotę 2.413,00 zł oraz wartość nasadzeń, tj. dwóch sztuk tuji Szmaragd i 1 krzewu forsycji na łączną kwotę 220,00 zł. Wartość budowli w postaci ogrodu ustalona została jako wartość odtworzeniowa w oparciu o koszt odtworzenia, pomniejszony o zużycie i skorygowana o wskaźnik regionalny dla województwa wielkopolskiego. Wartość roślin oszacowano z kolei na podstawie cen krzewów i drzew w „szkółkach drzew i krzewów” z terenu powiatu leszczyńskiego, przy uwzględnieniu oceny bonitacyjnej roślin (warunków siedliskowych, stanu zdrowotnego i przydatności produkcyjnej).

Odmienne określona została wartość gruntu dla działki 784/2, gdzie zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, przyjmując do porównania nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Stosując tę metodę porównuje się nieruchomość gruntową będącą przedmiotem wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne. Do analizy rzeczoznawca majątkowy zestawiała grupę 12 transakcji, z których do porównania wybrano 3 z nich, najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej. W tym wypadku, biegła słusznie nie zastosowała tzw. zasady korzyści (jeżeli przeznaczenie nieruchomości na cele inwestycji drogowej powoduje wzrost jej wartości, wartość tą powiększa się 50% zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), bowiem przeznaczenie działki nr 784/2 zgodnie z celem wyłączenia nie powoduje zwiększenia jej wartości. Na dzień wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 15 lutego 2019r. działka ta położona była na obszarze oznaczonym jako teren zabudowy wiejskiej (stan istniejący) i częściowo na terenach lasu. W związku z czym, wartość działki nr 784/2 została określona według sposobu użytkowania aktualnego w dniu wydania decyzji wyłączeniowej, tj. przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, które stanowią jedną z funkcji, na którą może być przeznaczony teren oznaczony w studium jako teren zabudowy wiejskiej.

Wartość prawa własności działki nr 784/2 ustalona została w operacie szacunkowym na kwotę 315,00 zł.

W odrębnym operacie szacunkowym z dnia 6 lipca 2020r. powołany w sprawie biegły Pan [*anonimizacja danych*] przedstawił swoją opinię dot. określenia wartości nieruchomości zabudowanej, tj. działki nr 784/1 w obrębie Grotniki. W dniu 30 czerwca 2020r. przeprowadził wizję w terenie – oględziny nieruchomości na gruncie. Stwierdził, że szacowana działka gruntu jest położona w pośredniej części zabudowy miejscowości Grotniki, z dojazdem i dojściem od ul. Krętej wyposażonej w częściową infrastrukturę techniczną – prąd, woda i kanalizacja. Otoczenie nieruchomości stanowią tereny nieruchomości zabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działka charakteryzuje się regularnym kształtem o płaskim terenie. Na działce znajduje się część budynku gospodarczego o funkcji komórki gospodarczej, budynek toalet oraz budowle: ogrodzenie, brama z furtką oraz nawierzchnia utwardzona, a także zieleń urządzona. Fundamenty i podmurówka budynku gospodarczego z kamienia i betonu, ściany budynku wykonane z drobnowymiarowych elementów ściennych, tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, strop masywny, dach konstrukcji stalowej pokryty płytami falistymi onduline, drzwi deskowe, posadzki betonowe, instalacja elektryczna. Wysokość minimalna

budynku – 3,10 m, wysokość maksymalna – 3,50 m, powierzchnia zabudowy 21,96 m², powierzchnia użytkowa 15,04 m², w tym pomieszczenie pierwsze – 5,20 m² i pomieszczenie drugie – 9,84 m². Kubatura budynku określona została na 72,47 m³. Biegły ocenił stan techniczny budynku gospodarczego na średni, określając stopień jego zużycia na 50%. W wycenie dokonano także analogicznej charakteryzacji budynku toalety: posadowiony na fundamencie betonowym, ściany wykonane z drobnowymiarowych elementów ściennych, tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, stropodach konstrukcji drewnianej kryty blachą płaską, drzwi deskowe, posadzki betonowe, naświetlenie z luksferów. Wymiary przedstawiały się następująco: wysokość użytkowa – 1,88 m, powierzchnia zabudowy – 1,60 m², powierzchnia użytkowa – 0,61 m² i kubatura 3,2 m³. Stan techniczny również określono na średni, przy stopniu zużycia na poziomie 50%. Ogrodzenie z płyt prefabrykowanych betonowych pełnych i ażurowych, osadzonych na cokole betonowym mocowanym do słupków betonowych posiada z kolei wysokość 1,50 m i powierzchnię 6,0 m². Według biegłego, ogrodzenie znajduje się w dobrym stanie technicznych, przy stopniu zużycia na poziomie 15%. Brama i furtka wykonane natomiast z kształtowników metalowych wypełnionych blachą mocowanych do słupków metalowych osadzonych w fundamencie betonowym o wymiarach: wysokość – 1,50 m i powierzchnia – 6,78 m². Stan techniczny także określono na dobry, stopień zużycia na poziomie 15%. W operacie opisano także nawierzchnie chodnikowe wykonane z płytek betonowych stanowiące dojście do budynków. Opaskę oddzielającą pas zieleni wykonano z chodnikowych obrzeży betonowych. Długość obrzeża chodnikowego wynosi 4,7 m, a powierzchnia chodnika 1,0 m², przy czym jedno i drugie znajdują się w średnim stanie technicznym – stopień zużycia określono na poziomie 45%. Na omawianej działce gruntu znajduje się także około 30 – letni krzew Thuji.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włoszakowice (ze zmianami) zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy we Włoszakowicach Nr XXVIII/226/2005 z dnia 15 grudnia 2005r., działka nr 784/1 na datę wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej położona była na terenie oznaczonym jako teren zabudowy wiejskiej (stan istniejący).

W wyniku wydzielenia i przeznaczenia pod inwestycję drogową wycenie podlegał grunt o pow. 0,0013 ha, a także opisane wcześniej części składowe w postaci fragmentu budynku gospodarczego, toalety, ogrodzenia wraz z bramą i furtką, nawierzchni utwardzonej wraz z obrzeżami chodnikowymi oraz krzew Thuji.

W sporządzonym opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami przyjmując do porównania nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Stosując tę metodę porównuje się nieruchomość gruntową będącą przedmiotem wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne. Do analizy rzeczoznawca majątkowy zestawiał grupę 5 transakcji, z których do porównania wybrano 3 z nich, najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej.

Biegły słusznie nie zastosował w sporządzonej wycenie tzw. zasady korzyści, zgodnie z którą jeżeli przeznaczenie nieruchomości na cele inwestycji drogowej powoduje wzrost jej wartości, wartość tą powiększa się 50% zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje

zwiększenia jej wartości, bowiem na dzień wydania decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 15 lutego 2019r. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod tereny zabudowy wiejskiej (stan istniejący). W związku z czym, wartość nieruchomości została określona według sposobu użytkowania aktualnego w dniu wydania decyzji wywłaszczeniowej, tj. przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które stanowią jedną z funkcji, na którą może być przeznaczony teren oznaczony w studium jako teren zabudowy wiejskiej.

Wartość prawa własności działki nr 784/1 ustalona została w operacie szacunkowym na kwotę 662,00 zł.

W opracowaniu określono także wartość składników budowlanych na łączną kwotę 14.451,00 zł oraz wartość krzewu Thuji – na kwotę 340,00 zł. Oszacowania wartości budowli dokonano przy zastosowaniu metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej. Ustalenia wielkości wskaźników poszczególnych elementów robót dokonano nadto w oparciu o Scalone normatywy do wyceny budynków i budowli nr 132 wg cen II kwartału 2020 roku, WACETOB Sp. z o.o. Warszawa. Wartość krzewu oszacowano z kolei na podstawie „Szacowania wartości roślin sadowniczych na plantacjach towarowych oraz upraw ogrodniczych w ogrodach działkowych i przydomowych przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczenie” – Krzysztof Zmarzlicki, Warszawa 2012.

Organ dokonał oceny operatów szacunkowych pod względem formalnym i ustalił, że zarówno Pani [*anonimizacja danych*], jak i Pan [*anonimizacja danych*] posiadają wymagane uprawnienia zawodowe i są wpisani do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Organ stwierdził również, że operaty szacunkowe z dnia 9 grudnia 2019r., potwierdzone klauzulą aktualności z dnia 10 grudnia 2020r. i operat szacunkowy z dnia 6 lipca 2020r. zawierają 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. Przedmiotowe operaty szacunkowe wskazują i uzasadniają metodę zastosowaną do wyceny, czynniki wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych, jak również uwzględniają ceny nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym.

W związku z powyższym, uznano za udowodnione, iż wartość nieruchomości oznaczonych na arkuszu mapy 5 działką ewidencyjnymi: nr 784/1 o pow. 0,0013 ha, nr 784/2 o pow. 0,0008 ha i nr 787/1 o pow. 0,0055 ha, położonych w gminie Włoszakowice, obręb Grotniki według ich stanu w dniu wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej i według cen aktualnych wynosi razem 1.063,00 zł. Z kolei łączna wartość części składowych na działce nr 787/1 wynosi 2.633,00 zł i odpowiednio w stosunku do działki nr 784/1 opiewa na kwotę 14.791,00 zł.

Wysokość odszkodowania przysługującego w niniejszej sprawie równa jest sumie wartości prawa własności oraz wartości nakładów, wynosząc finalnie 18.487,00 zł.

W piśmie z dnia 6 listopada 2019r. Wójt Gminy Włoszakowice poinformował organ, iż żaden z właścicieli nieruchomości przejętych na rzecz Gminy Włoszakowice 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, a także wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w wyznaczonym terminie. Do zawiadomienia dołączony został wyciąg z operatu szacunkowego.

Do dnia wydania niniejszej decyzji 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. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2018r., poz. 203 ze zm.) zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin. Powyższe doprecyzowuje treść art. 132 ust 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zobowiązany do wypłaty odszkodowania jest w zasadzie organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego tj. wójt gminy.

W związku z powyższym, do wypłaty należnego odszkodowania ustalonego mocą niniejszej decyzji zobowiązany jest Wójt Gminy Włoszakowice.

Z uwagi na konieczność odpowiedniego stosowania w niniejszym postępowaniu przepisów ugn dot. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, kwestie wypłaty odszkodowania ustalić należało opierając się na przepisach art. 118a ust. 3 i art. 133 ust. 2 ugn normujących, że w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, odszkodowanie składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Słuszność zastosowania powyższych regulacji potwierdza w tym wypadku poza przytoczonym wcześniej orzeczeniem WSA w Poznaniu z dnia 29 listopada 2017r., także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2016r. sygn. akt IOSK 1105/14, w którym uznano, że 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. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Wysokość odszkodowania ustalona w niniejszej decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Zgodnie z art. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wskaźniki zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, nie później niż w terminie 4 miesięcy od zakończenia kwartału, którego te wskaźniki dotyczą, z podziałem na województwa. W przypadku, gdy dla danego kwartału nie ogłoszono wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie za ten kwartał dokonuje się przy zastosowaniu ostatniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika zmian cen nieruchomości dla danego rodzaju nieruchomości. W przypadku, gdy dla danego rodzaju nieruchomości nie ogłoszono nigdy wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie w tym zakresie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku, gdy nieruchomość składa się, z co najmniej dwóch części odpowiadających różnym rodzajom nieruchomości, waloryzacji, o której mowa w ust. 1, dokonuje się przy zastosowaniu średniej ważonej wskaźników zmian cen nieruchomości właściwych dla każdej z części tej nieruchomości, przyjmując za wagi powierzchnię poszczególnych części.

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. 21 czerwca 2019r.

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.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. 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.

Z up. STAROSTY

(-) *Małgorzata Łukaszewska*
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Włoszakowice
ul. Kurpińskiego 29
64-140 Włoszakowice
2. a/a

Do wiadomości:

1. [anonimizacja danych]
2. Sąd Rejonowy w Lesznie
ul. Dąbrowskiego 2
64-100 Leszno
(ostateczny egz.)