

Nr GK. 6821.5.4.37.2020

DECYZJA**w sprawie ustalenia odszkodowania**

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych /tekst jednolity z 2020 r., poz. 1363 z późniejszymi zmianami/, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130, art. 132 ust. 1a i ust. 3, art. 133, 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami/, art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst Dz. U. z 2021 r., poz. 735/ -

Starosta Rycki orzeka:

1. Ustalić odszkodowanie za nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów działką 1233/2 o pow. 0,0001ha (powstała z podziału działki Nr 1233) położoną w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew, której własność nabył Powiat Rycki z mocy prawa na podstawie decyzji Starosty Ryckiego Nr 2.2020 znak AB.6740.5.26.2020 wydanej w dniu 30 października 2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w wysokości 23,00 zł /słownie: dwadzieścia trzy złote/.
2. Zobowiązuję Zarząd Powiatu Ryckiego - organ wykonawczy Powiatu Ryckiego do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie nie dłuższym niż 14 dni, w którym decyzja stanie się ostateczna.
3. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego wypłaty.

Uzasadnienie

W dniu 30 października 2020 r. Starosta Rycki wydał decyzję Nr 2.2020 znak: AB.6740.5.26.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Decyzja stała się ostateczna w dniu 3 grudnia 2020 r. i stosownie do art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych tekst jednolity z 2020 r., poz. 1363 z późniejszymi zmianami/, z tym dniem nieruchomość oznaczona działką Nr 1233/2 o pow. 0,0001 ha (powstała z podziału działki Nr 1233), położona w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew stała się własnością Powiatu Ryckiego.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, które stały się własnością Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 18 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy 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. Procedura wypłaty odszkodowania za przejęte nieruchomości pod realizację inwestycji drogowych została unormowana przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami/stosownie do zapisów w art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż nieruchomość oznaczona działką Nr 1233 nie posiada urządzonej księgi wieczystej o czym świadczy informacja zawarta w piśmie Sądu Rejonowego w Rykach IV Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 7 stycznia 2021 r. znak DZKO/LU1Y/00000149/20.

Zgodnie z zapisem art. 113 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, przy jej wywłaszczeniu przyjmuje się inne dokumenty stwierdzające prawa do nieruchomości oraz służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przy jej wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości o czym mowa w art. 113 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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.

Na podstawie zapisów w rejestrze ewidencji gruntów i budynków ustalono, iż działka Nr 1233 położona w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew jako właściciel figuruje Józef Dębek s. Józefa i Katarzyny oraz Janina Wanda Dębek c. Adama i Pelagii na podstawie aktu własności ziemi Nr PBG-on-4511/4557/74. W toku prowadzonego postępowania o ustalenie i wypłatę odszkodowania, organ nie ustalił osób, którym przysługuje prawo własności nieruchomości.

Na podstawie otrzymanych informacji Urzędu Gminy w Kłoczewie, w bazie PESEL oraz mieszkańców gminy Kłoczew, nie figurują osoby ujawnione jako właściciele nieruchomości.

Decyzja Starosty Ryckiego Nr 2.2020 znak: AB.6740.5.26.2020 wydana w dniu 30 października 2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdziła podział działki Nr 1233. W wyniku podziału nieruchomości oznaczonej działką Nr 1233 o pow. 0,0271 ha zostały wydzielone działki oznaczone Nr 1233/1 o pow. 0,0270 ha, 1233/2 o pow. 0,0001 ha. Wydzielona działka gruntu oznaczona Nr 1233/2 o pow. 0,0001 ha przeznaczona jest na realizację inwestycji drogowej, której własność nabył Powiat Rycki.

O zamiarze wszczęcia postępowania mającego na celu ustalenie i wypłatę odszkodowania za nieruchomość oznaczoną działką Nr 1233/2 o pow. 0,0001 ha położoną w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, Starosta Rycki podał do publicznej wiadomości w ogłoszeniu Nr GK. 6821.5.4.2020 z dnia 8 lutego 2021 r. Ogłoszenie podane

zostało do publicznej wiadomości na okres 2 miesięcy poprzez zamieszczenie na stronie BIP Starostwa Powiatowego w Rykach, BIP Urzędu Gminy w Kłoczewie, na urzędowych tablicach ogłoszeń oraz w miejscowości Czernic w sposób zwyczajowo przyjęty a także w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jednocześnie wezwał osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do w/w nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od dnia podania ogłoszenia do publicznej wiadomości do wykazania swoich praw rzeczowych do nieruchomości. Dotychczas nikt nie zgłosił swoich praw rzeczowych do nieruchomości oznaczonej działką Nr 1233/2 o pow. 0,0001ha (powstała z podziału działki Nr 1233) położoną w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew.

Po upływie terminu wskazanego w ogłoszeniu, zgodnie z art. 12 ust. 4a Starosta Rycki z urzędu wszczął postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie i wypłatę odszkodowania za nieruchomość oznaczoną działką Nr 1233/2 o pow. 0,0001ha (powstała z podziału działki Nr 1233) położoną w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew, o czym zostały poinformowane strony zawiadomieniem z dnia 14 kwietnia 2021 r.

Zawiadomienie zostało doręczone stronom stosownie do zapisu art. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Jednocześnie poinformowano, że zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu prowadzącego postępowanie nastąpi w formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości oraz na stronie internetowej www.ryki.powiat.pl w Biuletynie Informacji Publicznej. Jednocześnie zawiadomienie o zamiarze wszczęcia postępowania oraz zawiadomienie wszczęciu postępowania zostało wysłane do domniemanego spadkobiercy.

Z tytułu utraty własności nieruchomości, przysługuje odszkodowanie dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a specustawy, 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.

Z uwagi na to, iż, do dnia wydania decyzji nie zgłosiły się osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, Starosta Rycki poprzez zawiadomienie z dnia 15 kwietnia 2021 r. oraz 10 lutego 2021 r. zgodnie art. 10 § 1 kpa poinformował domniemanego następcę prawnego o możliwości wypowiedzenia się i zapoznania z aktami sprawy. Zawiadomienie zostało zamieszczono na tablicach ogłoszeń oraz BIP Urzędu Gminy w Kłoczewie oraz Starostwa Powiatowego w Rykach na okres 7 dni. Przy czym zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

W wyznaczonym terminie nie zostały wniesione uwagi ani zastrzeżenia do zgromadzonego materiału dowodowego.

W związku z tym, iż stan prawny przedmiotowej nieruchomości nadal pozostaje nieuregulowany, właściwym jest zastosowanie art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce

nieruchomościami, który stanowi, że odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie. Przy czym jak wyjaśniono w orzecznictwie sądowym w tej sytuacji, odszkodowanie nie jest "za wywłaszczenie", bo nie pozbawiono prawa żadnej konkretnej osoby, ale z tego tytułu, iż została wydana decyzja o nabyciu prawa do nieruchomości przez podmiot publicznoprawny (wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2012r. I OSK 2172/12).

Potwierdzenie wpłaty kwoty ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego Zarząd Powiatu Ryckiego powinien przekazać Staroście Ryckiemu.

Ustalenie odszkodowania, zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Mając to na uwadze, tutejszy organ zlecił Rzeczoznawcy Majątkowemu Patrykowi Leszczyńskiemu posiadającemu uprawnienia Nr 7469 sporządzenie wyceny nieruchomości ustalającej wartość rynkową nieruchomości oznaczonej działką Nr 1233/2, położonej w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew, według stanu nieruchomości na dzień 30 października 2020 r., tj. na dzień wydania przez Starostę Ryckiego ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, oraz według aktualnej wartości nieruchomości, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Rzeczoznawca Majątkowy Patryk Leszczyński (Nr uprawnień 7469) sporządził operat szacunkowy w dniu 1 maja 2021 r., w którym określił wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej w obrębie 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew jako działka numer 1233/2 o pow. 0,0001 na kwotę: 23,00 zł. Na wysokość odszkodowania składa się wartość rynkowa gruntu o pow. 0,0001 ha w kwocie 23,00 zł. Podczas oględzin nieruchomości dokonanych w dniu 24 kwietnia 2021 r. nie stwierdzono nasadzeń ani składników budowlanych podlegających wycenie. Rzeczoznawca Majątkowy dokonał wyceny, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania ww. decyzji zrid, tj. z dnia 30 października 2020 r., i ceny nieruchomości aktualne. Opisu nieruchomości oznaczonej działką Nr 1233/2 dokonano w dniu 24 kwietnia 2021 r. Strony postępowania zostały poinformowane w zawiadomieniu z dnia 9 kwietnia 2021 r. poprzez obwieszczenie na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Rykach.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny w planie zagospodarowania przestrzennego oznaczona jest symbolem 04KZ tj. teren dróg publicznych (drogi zbiorcze).

Zgodnie z art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu.

Stosownie do art. 132 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami za stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Zgodnie z § 36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. z 2021 r. 555/ 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 / tekst jednolity z 2020 r., poz. 1363 z późniejszymi zmianami/ 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.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami przy zastosowaniu korygowania ceny wskaźnikami korekcyjnymi. W celu ustalenia wysokości odszkodowania przyjęto niezabudowane nieruchomości gruntowe, przeznaczone pod drogi o zbliżonych cechach i cenach transakcyjnych, położonych w gminie Ryki powiatu ryckiego. Wartość wycenianej nieruchomości gruntowej skorygowana została cechami rynkowymi: lokalizacja szczegółowa, zurbanizowanie terenów sąsiadujących, przeznaczenie wśród gruntów przyległych, lokalizacja ogólna.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości dokonanej przez Rzeczoznawcę Majątkowego ustalona została cena 1m² gruntu w wysokości 22,71 zł, co w zaokrągleniu do pełnych złotych daje kwotę 23,00 zł. W związku z powyższym należy uznać, iż wartość określona w operacie szacunkowym odpowiada cenom rynkowym nieruchomości gruntowych nabywanych pod drogi.

Przy określeniu wartości wzięto pod uwagę cechy rynkowe, wpływające na poziom wartości rynkowej nieruchomości. Na wycenianej nieruchomości nie występowały budynki i budowle podlegające wycenie.

Organ prowadzący postępowanie jako dowód w postępowaniu przyjął operat sporządzony przez Rzeczoznawcę Majątkowego określający wartość nieruchomości gruntowej, oznaczonej działką Nr 1233/2, położoną w obrębie Nr 061602_2.0003 - Czernic, jednostki ewidencyjnej 061602_2 Kłoczew, iż wyszacowana wartość odpowiada cenom rynkowym.

Zgodnie z zapisem art. 12 ust. 4b ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Jednak ze względu na procedurę administracyjną i terminy określone w Kodeksie postępowania administracyjnego, niezbędny czas w celu zgromadzenia całości materiału dowodowego w tym również i sporządzenie operatu szacunkowego, strony zostały powiadomione stosownie do treści art. 36 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego o braku

możliwości wydania decyzji w terminie ustawowym. Termin wydania decyzji został wyznaczony do dnia 30 września 2021 r. Na każdym etapie postępowania strony mogły zapoznawać się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

O zgromadzonym materiale dowodowym strony zostały powiadomione w zawiadomieniu z dnia 4 sierpnia 2021 r

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji niniejszej przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Ryckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późniejszymi zmianami/ w związku z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego **zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu prowadzącego postępowanie następuje w formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości oraz na stronie internetowej www.ryki.powiat.pl w Biuletynie Informacji Publicznej.**

Zawiadomienie o wydanej decyzji uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Ryckiego
ul. Wyczółkowskiego 10A
08-500 Ryki
2. Zarząd Dróg Powiatowych w Rykach
08-500 Ryki, ul. Kolejowa 5

STAROSTA RYCKI

Dariusz Szczygielski

Opublikowano:

1. strona internetowa Starostwa Powiatowego w Rykach www.ryki.powiat.pl w Biuletynie Informacji Publicznej
2. publikacja w sposób zwyczajowy w danej miejscowości
3. urzędowa tablica ogłoszeń w siedzibie starostwa