

GGN.683.2.9.2020

DECYZJA NR 25/2021

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art.18 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zmianami), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1 i ust. 5, art. 133 pkt 2 i art. 134 w związku z art. 129 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz.1990 ze zmianami) oraz art.104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami)

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (były właściciel nie żyje i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr **114/7 o powierzchni 0,0025 ha**, zapisana w księdze wieczystej nr KZ1E/00016418/0, położona w obrębie ewidencyjnym **Osiny**, Gmina Kępno, która stanowiła własność Franciszka Hadryś, a na podstawie decyzji Starosty Kępińskiego nr 2/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku znak AB.6745.3.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „**Rozbudowie drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny w ramach zadania pn. przebudowa (modernizacja) drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny**” stała się własnością Powiatu Kępińskiego - w łącznej wysokości: **1.740,00 zł** (słownie: jeden tysiąc, siedemset czterdzieści złotych ^{00/100}).
2. Zobowiązać Zarząd Powiatu Kępińskiego działający w imieniu Powiatu Kępińskiego do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 - do depozytu sądowego na okres 10 lat jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.
3. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

UZASADNIENIE

Postępowanie w tej sprawie wszczęto dnia 15 września 2020 roku w przedmiocie ustalenia odszkodowania za grunt stanowiący działkę nr **114/7 o powierzchni 0,0025 ha**, położoną w obrębie ewidencyjnym **Osiny**, Gmina Kępno. Przedmiotowa działka na podstawie decyzji Starosty Kępińskiego nr 2/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku znak AB.6745.3.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „**Rozbudowie drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny w ramach zadania pn. przebudowa (modernizacja) drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny**” stała się własnością Powiatu Kępińskiego. W myśl art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości oraz wartość innego prawa rzeczowego na nieruchomości. W myśl art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości oraz wartość innego prawa rzeczowego na nieruchomości. W toku postępowania o ustalenie odszkodowania za działkę nr 114/7 przeznaczoną na cele inwestycji drogowej organ zlecił dokonanie ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Panu Pawłowi Mądryemu posiadającemu uprawnienia zawodowe nr 4135. Strona postępowania została poinformowana o możliwości zapoznania się z jego treścią. Z operatem szacunkowym oraz wartością w nim

określoną zapoznał się Zarząd Powiatu Kępińskiego. Strona nie wniosła uwag do operatu i określonej w nim wartości.

Starosta Kępiński, sprawdził operat pod względem formalnym. Oceniając go nie dopatrywał się żadnych uchybień i nieprawidłowości w zakresie analizy rynku czy też określenia wartości rynkowej nieruchomości. Uznał, iż został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i wskazaniem staranności zawodowej. Dokument ten jest również spójny pod względem treści i prawidłowy pod względem redakcyjnym oraz wyliczeń matematycznych. W związku z tym, może stanowić podstawę dla ustalenia odszkodowania za nieruchomość przejętą przez Powiat Kępiński.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania za przejętą nieruchomość ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. W związku z powyższym biegły określił wartość przedmiotowej nieruchomości w operacie szacunkowym z dnia 19.10.2020 r. dla dz. nr 114/7 według stanu z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (tj. z 10.08.2020 r.) oraz według jej aktualnej wartości rynkowej w łącznej wysokości na kwotę **1.740,00 zł.**

Biegły dokonując wyceny, zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawidłowo określił cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia i stan zagospodarowania. Ustalił, że cel wywłaszczenia jest niezgodny z przeznaczeniem nieruchomości w mpzp na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kępno zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kępnie nr X/57/2019 z dnia 15 lipca 2019r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno na terenach części obrębów: Borek Mielecki, Rzetnia, Szklarka Mielecka, Przybyszów, Krążkowy, Osiny, Domanin, Ostrówiec-Myjomice, Mikorzyn, Olszowa, Kierzno, Miasto Kępno, Świba, Kierzenko, Mechnice (Dz.U. Woj. Wielkopolskiego z 2019-07-29, poz. 6920), działka nr 114/7 znajduje się w jednostce bilansowej B3MN - z przeznaczeniem – tereny zabudowy jednorodzinnej.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ust. 3 u.g.n. wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Ponieważ brak jest wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia w związku z tym, do oszacowania wartości rynkowej zostały przyjęte transakcje nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinna zgodnie z zapisem w mpzp. Nie zachodzi zasada korzyści. Na dzień sporządzania wyceny działka nr 114/7 stanowiła nieruchomość gruntową niezabudowaną, bez nasadzeń, trawnik zielony – zagospodarowanie średnie. Działka ma kształt nieregularny zbliżony do trapezu, bardzo wąska. W otoczeniu nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna i tereny rolne.

Operat sporządzony został przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Metoda ta polega na ustaleniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, określeniu liczby i wag cech rynkowych na podstawie baz danych cenowych z danego rynku lokalnego, opisu wycenianej nieruchomości pod względem cech rynkowych, opisu nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej w kontekście cech rynkowych, określeniu ceny średniej z bazy danych cenowych z rynku lokalnego oraz zakresu sumy współczynników korygujących. Stosując się do powyższego, Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości według stanu na dzień 10.08.2020 r. i aktualnych cen ustalając wartość rynkową 1 m², a następnie pomnożył ją przez powierzchnię działki.

Operat szacunkowy sporządzony przez Pawła Mądrego zawiera czytelne uzasadnienie oraz spójne zestawienie ustalonych cech rynkowych wycenianej nieruchomości. Pozwala to organowi również prześledzić cały proces wyceny przedmiotowej nieruchomości oraz jej rezultat końcowy. Organ stwierdził również, że operat szacunkowy z dnia 19.10.2020 r. autorstwa powołanego w toku postępowania biegłego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Nie zawiera żadnych niejasności ani pomyłek i posiada wszystkie elementy treści wymagane przez przepisy prawa obowiązujące w dacie wykonania. 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 ocenie organu opinia biegłego jest spójna i logiczna.

W związku z powyższym organ uznał za udowodnione, iż wartość nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 114/7 o powierzchni 0,0025 ha położona w obrębie ewidencyjnym Osiny, gmina Kępno, ustalona według jej stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według cen aktualnych, wynosi: **1.740,00 zł.**

Zgodnie z art.18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ustalając wysokość odszkodowania dla byłego właściciela, należy podwyższyć je o 5% wartości nieruchomości jeżeli wydał on przejętą nieruchomość nie później niż w ciągu 30 dni od dnia, w którym decyzja Starosty Kępińskiego Nr 2/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku znak AB.6745.3.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „**Rozbudowie drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny w ramach zadania pn. przebudowa (modernizacja) drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny**” stała się własnością Powiatu Kępińskiego., stała się ostateczna.

Dla ustalenia tego faktu organ uzyskał informację wydaną przez Zarząd Powiatu Kępińskiego, z której wynika, że były właściciel nie wydał przedmiotowej działki w terminie określonym przepisem prawa. W związku z tym nie należy się podwyższenie wartości nieruchomości o 5%.

W tym stanie rzeczy organ dokonując rozstrzygnięcia jako główny dowód w prowadzonym postępowaniu przyjął operat szacunkowy sporządzony dla działki nr 114/7 oraz określoną w nim wartość przedmiotowego gruntu i wydał decyzję ustalając wysokość odszkodowania z tytułu przejęcia przez Powiat Kępiński przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę **1.740,00 zł.**

W toku prowadzonego postępowania P. Wiesława Hurna zam. Osiny 82, 63-600 Kępno poinformowała organ, że P. Franciszek Hadryś (jej ojciec) nie żyje, zmarł 05.02.2010 r.. Pozostały dzieci – cztery córki - P. Wiesława Hurna, Barbara Musiał, Marzena Skudlarek i Henryka Urbańska. Oświadczyła, że do dnia wydania decyzji nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe i żaden ze spadkobierców nie odrzucił spadku.

W związku z powyższym Starosta Kępiński zawiadomieniem z dnia 15.12.2020 r. wezwał córki zmarłego do przedstawienia w terminie do dnia 31.03.2021 r. dokumentu potwierdzającego nabycie spadku po Franciszku Hadryś.

Ponieważ organ nie otrzymał takiego dokumentu w określonym terminie w myśl art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Kępiński podał do publicznej wiadomości w drodze obwieszczenia z dnia 08 kwietnia 2021 r. zawiadomienie o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania należnego do wypłacenia przez Powiat Kępiński, w imieniu którego działa Zarząd Powiatu Kępińskiego za nabycie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (były właściciel nie żyje i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe) stanowiącej działkę nr 114/7 o pow. 0,0025 ha, (działka powstała w wyniku podziału działki nr 114/6) położonej w obrębie ewidencyjnym Osiny, Gmina Kępno. Obwieszczenie zostało podane do publicznej wiadomości w okresie od 09 kwietnia 2021 r. do dnia 24 kwietnia 2021 roku. W zawiadomieniu zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256) i art. 15zzzzzn ustawy z dnia 07 marca 2020 r.(Dz.U. z 2020 r. poz. 374) o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem

COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych organ poinformował, że do czasu wydania decyzji osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości mogą uzyskać informację o przebiegu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy telefonicznie lub mailowo.

W toku postępowania osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości mogły składać wnioski, uwagi lub zastrzeżenia pocztą tradycyjną bądź za pośrednictwem platformy ePUAP w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia.

W obwieszczeniu tym poinformował również o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów w wyznaczonym terminie. Do dnia wydania niniejszej decyzji organ nie otrzymał żadnych pisemnych wniosków, pytań bądź zastrzeżeń co do prowadzonego postępowania.

Starosta Kępiński rozpoznając sprawę, zważył co następuje:

Powołany na wstępie art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nakłada na organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – obowiązek wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za nieruchomości lub ich części, które stały się z mocy prawa własnością m.in. jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 129 ustawy o gospodarce nieruchomościami organem tym jest starosta.

Odszkodowanie przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Wysokość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość została ustalona według jej stanu w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ pierwszej instancji oraz według wartości tej nieruchomości na dzień ustalenia odszkodowania.

Zatem za nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr **114/7 o powierzchni 0,0025 ha** - przysługuje odszkodowanie ustalone, a następnie wypłacone według zasad i trybu, obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, objętych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990).

W wyniku analizy zapisów księgi wieczystej organ stwierdził, że w dziale czwartym księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna zwykła jako niezapłacona cena nabycia zgodnie z umową sprzedaży oraz hipoteka umowna zwykła w związku z pożyczką udzieloną na budowę, remont domu mieszkalnego.

Zgodnie bowiem z treścią art. 18 ust. 1a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, *jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw*. Ponadto, art. 18 ust. 1c stanowi, że *jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona 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*.

Hipoteka wpisana jest na rzecz wierzyciela Spółdzielczego Banku Ludowego w Kępnie. W toku prowadzonego postępowania organ wystąpił do wierzyciela z oficjalnymi pismami informującymi o prowadzonym postępowaniu oraz z prośbą o przedstawienie stanu zadłużenia. W piśmie z dnia 06.11.2020 r. Spółdzielczy Bank Ludowy w Kępnie nie podał stanu zadłużenia wyraził jednak zgodę na przekazanie odszkodowania należnego za działkę nr 114/7 na rachunek wskazany przez byłego właściciela działki Franciszka Hadryś.

Nieuregulowany stan prawny w związku z tym, że były właściciel nie żyje i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe dla przedmiotowej nieruchomości o czym stanowi

art. 113 ust. 7 u.g.n., zgodnie z którym nieruchomości, których właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego lub nie zostało ono zakończone, powoduje konieczność zastosowania przepisu art. 118a u.g.n., który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wobec powyższego, Zarząd Powiatu Kępińskiego, działający w imieniu Powiatu Kępińskiego zobowiązany jest do złożenia ustalonego w pkt I niniejszej decyzji odszkodowania do depozytu sądowego — na okres 10 lat, jednorazowo, w terminie 14 dni, licząc od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone podmiotowi, który wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub Zarządowi Powiatu Kępińskiego, w przypadku zrzeczenia się odszkodowania przez uprawnionego do otrzymania tego odszkodowania.

Ponieważ działka nr 114/7 w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, niniejsza Decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ugn, który między innymi stanowi, że „Strony mogą być zawiadamiane o Decyzjach (...) przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi”.

Uwzględniając stan faktyczny i prawny postanowiono orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Kępińskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Natomiast na podstawie art. 127a Kpa, 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, który wydał decyzję oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. STAROSTY
Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji,
Kartografii i Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Kinga Hadaś

Decyzję za dowodem doręczenia otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Kępińskiego
ul. Kościuszki 5
63-600 Kępno
2. Do publicznej wiadomości:
 - a) Tablica ogłoszeń w siedzibie Wydziału GKKiGN Starostwa Powiatowego w Kępnie
 - b) Tablica ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie, ul. Ratuszowa 1,
 - c) BIP Starostwa Powiatowego w Kępnie.

Do wiadomości:

1. a/a Wydziału GG

