Tomaszów Maz. 2021-03-31

GGN.683.43.2020

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.), art. 118a ust. 3, art. 132 ust. 1a, 2, 3, 3a i 5, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za utracone prawo własności do nieruchomości, oznaczonej numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha, położonej w obrębie Komorów, jednostka ewidencyjna Gm. Tomaszów Maz.

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 118 280,00 zł (słownie: sto osiemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt zł) za utracone prawo własności do nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha, położonej w obrębie Komorów, jednostka ewidencyjna Gm. Tomaszów Maz., objętej decyzją Starosty Tomaszowskiego Nr 7/2019 z dnia 5 grudnia 2019 roku znak WAB.6740.1.8.2019 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej „polegającej na budowie i rozbudowie drogi gminnej nr 116401E ulicy Szczęśliwej i części ul. Zarzecznej w Komorowie na działkach i częściach działek o nr ewid. 490/2, 487, 216, 494/5, 130/5, 131/7, 131/9, 214, 215, 485/7, 489, 495/1, 496/1, 496/2, 494/7, 497/1, 486/1, 491/2, 492, 501, 502, 524, 353/1, 490/1, 491/1, 503, 353/2, położonych w obrębie ewid. Komorów, gm. Tomaszów Maz.”
   W tym odszkodowanie za:
   - grunt działki 491/2 o pow. 0,0984 ha w wysokości 30 560 zł,
   - grunt działki 492 o pow. 0,0656 ha w wysokości 67 710 zł,
   - naniesienia budowlane w wysokości 20 010 zł.
2. Odszkodowanie należy wypłacić na rzecz:
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 8 871,00 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden zł),
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 2 587,38 zł (słownie: dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt siedem zł 38/100 gr),
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 2 587,38 zł (słownie: dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt siedem zł 38/100 gr),
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 8 871,00 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden zł),
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 27 598,66 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem zł 66/100 gr),
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 27 598,66 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem zł 66/100 gr),
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 9 856,66 zł (słownie: dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć zł 66/100 gr),
   - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 8 871,00 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden zł),

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 8 871,00 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden zł),
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 8 871,00 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden zł),
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 1 108,88 zł (słownie: jeden tysiąc sto osiem zł 88/100 gr),
- spadkobierców xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w wysokości 2 587,38 zł (słownie: dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt siedem zł 38/100 gr).

3. Odszkodowanie należne spadkobiercom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx w wysokości 2 587,38 zł (słownie: dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt siedem zł 38/100 gr) należy wpłacić do depozytu sądowego.
4. Do wypłaty odszkodowania ustalonego niniejszą decyzją zobowiązany jest Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki - reprezentujący Gminę Tomaszów Mazowiecki.
5. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
6. Wysokość odszkodowania ustalonego niniejszą decyzją podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.
7. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w wypłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Decyzją Starosty Tomaszowskiego Nr 7/2019 z dnia 5 grudnia 2019 roku znak WAB.6740.1.8.2019 zezwolono na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie i rozbudowie drogi gminnej nr 116401E ulicy Szczęśliwej i części ul. Zarzecznej w Komorowie na działkach i częściach działek o nr ewid. 490/2, 487, 216, 494/5, 130/5, 131/7, 131/9, 214, 215, 485/7, 489, 495/1, 496/1, 496/2, 494/7, 497/1, 486/1, 491/2, 492, 501, 502, 524, 353/1, 490/1, 491/1, 503, 353/2, położonych w obrębie ewid. Komorów, gm. Tomaszów Maz.

W/w decyzją została objęta m. in. nieruchomość oznaczona numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha, obręb Komorów, która zgodnie z zapisami księgi wieczystej xxxxxxxxxxxxxxx prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, stanowiła własność xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

W toku postępowania ustalono, że xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nosi obecnie nazwisko xxxxxxxxxxxxxx (pismo Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego znak WLDG.5345.1P.214.2020 z dnia 25.05.2020 r.), natomiast xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx dokonał zmiany nazwiska na xxxxxxxxxxx (pismo Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego znak WLDG.5345.1P.215.2020 z dnia 25.05.2020 r.).

Punkt 6 decyzji Starosty Tomaszowskiego Nr 7/2019 z dnia 5 grudnia 2019 roku znak WAB.6740.1.8.2019 określał nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości, które stają się własnością Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Zgodnie z powyższym działka oznaczona numerem 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha, stała się własnością Gminy Tomaszów Mazowiecki.

W myśl art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Natomiast, odpowiednio do ust. 4f ww. artykułu odszkodowanie za nieruchomość, o której mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Starosta Tomaszowski zlecił rzeczoznawcy majątkowemu – xxxxxxxxxxxxxxx, posiadającemu uprawnienia zawodowe nr 5777, wykonanie operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości na łączną kwotę 118 280 zł (słownie: sto osiemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt zł) w tym:

- grunt działki 491/2 o pow. 0,0984 ha w wysokości 30 560 zł,
- grunt działki 492 o pow. 0,0656 ha w wysokości 67 710 zł,
- naniesienia budowlane w wysokości 20 010 zł.

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych – art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Uwzględniając cel, cechy przedmiotu wyceny oraz dostępne dane z rynku, wartość gruntu rzeczoznawca majątkowy określił w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

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 (art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z § 4 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - 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. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Art. 135 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Na przedmiotowej nieruchomości znajdowało się ogrodzenie wykonane z elementów żelbetowych prefabrykowanych o wysokości 1,50 m i długości 55 m oraz bramy wykonane z prętów stalowych o szerokości 2,40 m i wysokości 1,60 m oraz o szerokości 5,00 m i wysokości 1,60 m w wieku ok. 20 lat.

Wartość naniesień budowlanych, które znajdowały się na przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określił na kwotę 20 010 zł.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości położonej w obrębie Komorów, jednostka ewidencyjna Gm. Tomaszów Maz., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha została przyjęta, jako podstawa do ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty prawa własności do przedmiotowej nieruchomości.

Ustalone odszkodowanie należy wypłacić na rzecz xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx oraz spadkobierców xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zgodnie z posiadanymi udziałami.

Współwłaściciel nieruchomości xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nie żyje co potwierdza uzyskany odpis skrócony aktu zgonu nr 1016011/00/AZ/2019/854234 z dnia 03.06.2020 r.

W związku z powyższym Starosta Tomaszowski podał do publicznej wiadomości ogłoszenie, poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim informacji, o prowadzonym postępowaniu odszkodowawczym za utracone prawo własności do nieruchomości oznaczonej numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha, położonej w obrębie Komorów, jednostka ewidencyjna Gm. Tomaszów Maz., objętej decyzją Starosty Tomaszowskiego Nr 7/2019 z dnia 5 grudnia 2019 roku.

Starosta Tomaszowski zwrócił się również do Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki z prośbą o wywieszenie w/w ogłoszenia na tablicy ogłoszeń urzędu.

Ogłoszenie ukazało się ponadto na stronie infopublikator.pl wydanie nr 164/2020 z dnia 12 czerwca 2020 r.

W okresie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3 art. 114 ustawy o gospodarce nieruchomościami do dnia wydania przedmiotowej decyzji, nie zgłosiły się osoby, jednostki, które wykazałyby się prawami rzeczowymi przysługującymi im do nieruchomości objętej odszkodowaniem.

Ponadto pismem sygn. akt I C 051/126/20 z dnia 19 czerwca 2020 r., Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim wskazał, że przed tutejszym Sądem nie było prowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zmarłym dn. 20 października 2019 r.

W toku prowadzonego postępowania nie ustalono spadkobierców xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Wobec powyższego odszkodowanie za udział 7/320 w nieruchomości położonej w obrębie Komorów, jednostka ewidencyjna Gmina Tomaszów Maz, oznaczonej numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha - należący do xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, w myśl art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy wpłacić do depozytu sądowego.

Zgodnie z art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub
- odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Pojęcie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zostało określone w art. 113 ust. 6 w/w ustawy, który mówi, że 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.

Art. 113 ust. 7 mówi, że przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Zgodnie z art. 118a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, odszkodowanie ustalone na podstawie art. 18 ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

W art. 18 ust 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zostały określone przypadki, w których możliwe jest powiększenie wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Możliwość powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości jest wówczas, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17
- doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

W przedmiotowej sprawie kwota odszkodowania nie zostanie powiększona o 5%, ponieważ nie doszło do wydania nieruchomości przez byłego właściciela, co potwierdzone zostało pismem Wójta Gminy Tomaszów Maz. znak RI.6833.10.2020 z dnia 21 maja 2020 r.

W myśl art. 132 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

Zapłata odszkodowania z tytułu utraty prawa własności do nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 491/2 o pow. 0,0984 ha i 492 o pow. 0,0656 ha, położonej w obrębie Komorów, jednostka ewidencyjna Gm. Tomaszów Maz., nastąpi przez

Gminę Tomaszów Mazowiecki z jej środków finansowych, jednorazowo w terminie czternastu dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

W związku z powyższym orzeczono, jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kpa w związku z art. 9a u.g.n., od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Tomaszowskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1. xxxxxxxxxxxxxx
2. xxxxxxxxxxxxxx
3. xxxxxxxxxxxxxx
4. xxxxxxxxxxxxxx
5. xxxxxxxxxxxxxx
6. xxxxxxxxxxxxxx
7. xxxxxxxxxxxxxx
8. xxxxxxxxxxxxxx
9. xxxxxxxxxxxxxx
10. xxxxxxxxxxxxxx
11. xxxxxxxxxxxxxx
12. Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki
    (2 egz. - w tym 1 egz. celem złożenia odszkodowania do depozytu sądowego)
13. a/a
    (2 egz. - w tym 1 egz. celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim na okres 14 dni)