

GGN.683.133.2020.IP

**DECYZJA**

Na podstawie art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), 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. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 3 i 5 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 i prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości, oznaczonej numerem działki 898/33 o pow. 0,0114 ha, położonej w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Tomaszowa Mazowieckiego

**orzekam**

1. Ustalić odszkodowanie za nieruchomości oznaczoną numerem działki 898/33 o pow. 0,0114 ha, położoną w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Tomaszów Mazowiecki, nabytą z mocy prawa przez Powiat Tomaszowski, zgodnie z decyzją Starosty Tomaszowskiego Nr 3/2020 z dnia 27 marca 2020 roku znak WAB.6740.1.12.2019 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi powiatowej nr 4334E ul. Wiejska w Tomaszowie Mazowieckim, na działkach i części działek o następujących nr ewidencyjnych: 196, 248, 681, 247/2, 242/1, 241, 1040/2, 233, 217/9, 217/8, 217/6, 217/12, 217/11, 217/3, 199/2, 901, 902, 898/24, 898/22, 272, 271, 268, 267, 266/4, 266/3, 811/15, 811/5, 964/1, 810/9, 810/11, 1082, 1041, 252/1, 204/2, 1212, 214 w obrębie ewid.13 w Tomaszowie Maz. na rzecz:
  - a) dotychczasowego właściciela nieruchomości: Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Tomaszowskiego w łącznej wysokości 5.748,00 zł (słownie: pięć tysięcy siedemset czterdzieści osiem zł), w tym odszkodowanie za grunt w wysokości 5.302,00 zł i za naniesienia roślinne w wysokości 446,00 zł;
  - b) dotychczasowych użytkowników wieczystych nieruchomości:
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 351,24 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt jeden zł dwadzieścia cztery grosze) za udział 5170/229400;
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 87,81 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem zł osiemdziesiąt jeden groszy) za udział 5170/917600;
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 351,24 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt jeden zł dwadzieścia cztery grosze) za udział 5170/229400;
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 87,81 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem zł osiemdziesiąt jeden groszy) za udział 5170/917600;
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 271,75 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden zł siedemdziesiąt pięć groszy) za udział 4000/229400;
    - xxxxxxxx w wysokości 87,81 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem zł osiemdziesiąt jeden groszy) za udział 5170/917600;
    - xxxxxxxx w wysokości 87,81 zł (słownie: osiemdziesiąt siedem zł osiemdziesiąt jeden groszy) za udział 5170/917600;
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 271,75 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden zł siedemdziesiąt pięć groszy) za udział 4000/229400;
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 351,24 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt jeden zł dwadzieścia cztery grosze) za udział 5170/229400;
    - xxxxxxxxxxxx w wysokości 175,62 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć zł sześćdziesiąt dwa grosze) za połowę udziału 5170/229400;
    - spadkobierców Tadeusza Chabra w wysokości 175,62 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć zł sześćdziesiąt dwa grosze) za połowę udziału 5170/229400;



W wyniku podziału działki 898/24 powstała działka oznaczona numerem 898/33 o powierzchni 0,0114 ha oraz 898/34 o powierzchni 0,2678 ha.

Punkt 6 powołanej decyzji Starosty Tomaszowskiego określał nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości, które stają się własnością Powiatu Tomaszowskiego.

Zgodnie z powyższym działka oznaczona numerem 898/33 o pow. 0,0114 ha, stała się własnością Powiatu Tomaszowskiego.

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.

Na zlecenie Starosty Tomaszowskiego operat szacunkowy, określający wysokość odszkodowania został wykonany przez rzeczoznawców majątkowych – Daniela Białyńskiego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 5302 oraz Janusza Olesika posiadającego uprawnienia zawodowe nr 6985.

W opinii sporządzonej w formie operatu szacunkowego wartość rynkowa prawa własności została określona na kwotę 17.442,00 zł (słownie: siedemnaście tysięcy czterysta czterdzieści dwa zł), wartość rynkowa gruntu, jako prawa użytkowania wieczystego została określona na kwotę 12.140,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy sto czterdzieści zł), wartość odtworzeniowa naniesień roślinnych na kwotę 446,00 zł (słownie: czterysta czterdzieści sześć zł), natomiast wartość naniesień budowlanych na kwotę 3.445,00 zł (słownie: trzy tysiące czterysta czterdzieści pięć zł).

Uwzględniając cel, cechy przedmiotu wyceny oraz dostępne dane z rynku, wartość nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określił w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

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 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości położonej w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Tomaszów Mazowiecki, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 898/33 o pow. 0,0114 ha została przyjęta, jako podstawa do ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty prawa własności do przedmiotowej nieruchomości.



W okresie 2 miesięcy od terminu podania ogłoszenia do publicznej wiadomości, nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby się przysługującymi im prawami rzeczowymi po Tadeuszu Chabrze do nieruchomości objętej postępowaniem odszkodowaniem.

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 rygorem 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 byli właściciele nie złożyli oświadczenia o wydaniu działki nr 898/33 o pow. 0,0114 ha w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Tomaszów Mazowiecki.

Decyzja Starosty Tomaszowskiego Nr 3/2020 z dnia 27 marca 2020 roku znak WAB.6740.1.12.2019 stała się ostateczna dnia 24 lipca 2020 r. W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie kwota odszkodowania nie zostanie powiększona o 5%, ponieważ byli właściciel oraz użytkownicy wieczysti nie złożyli oświadczenia o wydaniu działki nr 898/33 w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Tomaszów Mazowiecki.

Ponadto na przedmiotowej działce nie zostały rozpoczęte prace związane z rozbudową drogi, co potwierdzone zostało pismem dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych w Tomaszowie Mazowieckim DT.2151.22.1.2020 z 23 października 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 898/33 o pow.0,0114 ha, położonej w obrębie 13, jednostka ewidencyjna Tomaszów Mazowiecki, nastąpi przez Powiat Tomaszowski reprezentowany przez Zarząd Powiatu z jego 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:

3. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Tomaszowskiego

4. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
5. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
6. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
7. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
8. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
9. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
10. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
11. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
12. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
13. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
14. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
15. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
16. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
17. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
18. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
19. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
20. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

21. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Grotą"

22. Zarząd Powiatu w Tomaszowie Mazowieckim (2 egz. - w tym 1 egz. celem złożenia odszkodowania do depozytu sądowego)

23. a/a (2 egz. - w tym 1 egz. celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim na okres 14 dni)