

**DECYZJA**  
**o ustaleniu odszkodowania**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1496) w związku z art. 113 ust. 6 i ust. 7, art. 118a ust. 2, art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 3 i 5, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn.zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1257)

**o r z e k a m:**

**1) ustalić odszkodowanie w łącznej kwocie 1 783,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt trzy złote 00/100) za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Dłutów, położoną w gminie Dłutów, oznaczoną na mapie z projektem podziału nieruchomości nr ewid. P.1008.2015.3577 z dnia 31.12.2015 r. jako działka nr 147/1 o pow. 0,0060 ha, obręb 20 Świerczyna, objętą decyzją Starosty Pabianickiego Nr 2/2016 znak: AB.6740.421.2016 z dnia 24.10.2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, obejmującej wartość:**

- rynkową kosztu nabycia prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości w kwocie 1 735,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset trzydzieści pięć złotych 00/100),
- naniesień roślinnych znajdujących się na w/w nieruchomości w kwocie 48,00 zł (słownie: czterdzieści osiem złotych 00/100).

**2) zobowiązać Wójta Gminy Dłutów do przekazania ustalonego odszkodowania w w/w kwocie do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 26.05.2017 r. przed Starostą Pabianickim wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w gminie Dłutów, oznaczoną na mapie z projektem podziału nieruchomości nr ewid. P.1008.2015.3577 z dnia 31.12.2015 r. jako działka nr 147/1 o pow. 0,0060 ha, obręb 20 Świerczyna (zawiadomienie o wszczęciu postępowania Starosty Pabianickiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej z dnia 26.05.2017 r. znak: GG.683.24.2017).

W toku prowadzonego postępowania ustalono, co następuje:

Decyzją Starosty Pabianickiego Nr 2/2016 znak: AB.6740.421.2016 z dnia 24.10.2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie art. 11a, art. 11c, art. 11f, art. 11g, art.11i ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 687 z późn.zm.), sprostowaną postanowieniem nr 208/2016 z dnia 05.12.2016 r. (sprostowanym postanowieniem nr 79/2017 z dnia 14.04.2017 r.) oraz postanowieniem nr 78/2017 z dnia 14.04.2017 r., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.07.2016 r. złożonego przez pełnomocnika – W. P. o wydanie

decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla Wójta Gminy Dłutów, Starosta Pabianicki zezwolił na realizację inwestycji drogowej obejmującej rozbudowę drogi gminnej w miejscowości Świerczyna, gmina Dłutów.

Zgodnie z w/w decyzją Starosty Pabianickiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wśród działek ewidencyjnych położonych w części w liniach rozgraniczających teren inwestycji, objętych projektami podziału znalazła się m.in. działka nr 147/1 o pow. 0,0060 ha, powstała z podziału działki nr 147 o pow. 0,1368 ha, położona w gminie Dłutów, w obrębie 20 Świerczyna.

Z dniem kiedy w/w decyzja stała się ostateczna, tj. z dniem 15.12.2016 r., działka nr 147/1 stała się z mocy prawa, za odszkodowaniem, własnością Gminy Dłutów.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1496) linie rozgraniczające teren, w tym granice pasów drogowych, ustalone decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowią linie podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 w/w ustawy nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11f ust.1 pkt 6, stają się z mocy prawa:

1. własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
2. własnością 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.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a w/w ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4b w/w ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 12 ust. 4c w/w ustawy jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.

Zgodnie z art. 12 ust. 4d w/w ustawy jeżeli przeznaczona na pasy drogowe nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego została oddana w użytkowanie wieczyste, użytkowanie to wygasa z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zgodnie z art. 12 ust. 4e w/w ustawy przepis ust. 4d stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w sposób inny niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f w/w ustawy odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 w/w ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 w/w ustawy 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1a w/w ustawy 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1c w/w ustawy 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 3 w/w ustawy odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej oraz nie jest dla niej prowadzony zbiór dokumentów lub inna księga wieczysta dawna. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 26.01.2017 r. właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest W. S., na podstawie Aktu Własności Ziemi ON-451/4604/75 z dnia 29.07.1975 r. W toku postępowania ustalono, że W. S. nie żyje. Należy zatem stwierdzić, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie bowiem do treści art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn.zm.) 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.

Zgodnie natomiast z art. 113 ust. 7 w/w ustawy, przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Podnieść również należy, iż w przypadku ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych istnieje obowiązek niezwłocznej wypłaty odszkodowania, a więc brak jest podstaw, aby na etapie ustalania odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, poszukiwać osób, którym przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14.03.2013 r. Sygn. akt I SA/Wa 2499/12).

Według stanu na dzień 24.10.2016 r. działka nr 147/1 była niezabudowana. Na działce nr 147/1 znajdowały się naniesienia roślinne – drzewostan (gatunek główny: olcha, wiek: około 50 lat, bonitacja: II, zadrzewienie: 0,6, powierzchnia: 0,0060 ha). Stan działki nr 147/1 na dzień 24.10.2016 r. przyjęto na podstawie operatu szacunkowego z dnia 12.09.2017 r. z wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do treści art. 129 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie ustala starosta, którym w stosunku do nieruchomości leżących na terenie gminy Dłutów jest Starosta Pabianicki. Zgodnie z art. 129 ust. 5 pkt 3 w/w ustawy w przypadku, gdy pozbawienie praw do nieruchomości nastąpiło bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 oraz art. 134 ust. 1, 2 w/w ustawy wysokość odszkodowania ustala się po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Podstawę

do ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, przy określaniu której uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi zastosowanie mają przepisy § 36 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn.zm.).

Zgodnie z § 36 ust. 1 w/w rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Zgodnie z § 36 ust. 2 w/w rozporządzenia w przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

Zgodnie z § 36 ust. 3 w/w rozporządzenia w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

Zgodnie z § 36 ust. 4 w/w rozporządzenia w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z § 36 ust. 5 w/w rozporządzenia przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

W toku postępowania zlecono wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Robertowi Kołodziejczykowi o numerze uprawnień 5614. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wykonanym w dniu 12.09.2017 r. określił wartość 1 m<sup>2</sup> przejętej z mocy prawa nieruchomości w wysokości 28,92 zł. W związku z powyższym wartość rynkową kosztu nabycia prawa własności działki gruntu nr 147/1 o pow. 0,0060 ha rzeczoznawca majątkowy określił w wysokości 1 735,00 zł.

Wartość nanień roślinnych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określił w wysokości 48,00 zł.

Biorąc pod uwagę powyższe, wartość odtworzeniową, jako przedmiotu prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 147/1 o pow. 0,0060 ha, obr. 20 Świerczyna, rzeczoznawca majątkowy określił w łącznej wysokości 1 783,00 zł.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości określona została dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację

inwestycji drogowej przez organ I instancji (24.10.2017 r.) oraz cen aktualnych na datę sporządzenia operatu, a podstawę wyceny stanowią transakcje nieruchomościami położonymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, terenach zabudowy letniskowej oraz letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Biorąc pod uwagę treść przepisów stanowiących podstawę prawną operatu szacunkowego z dnia 12.09.2017 r. wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego Roberta Kołodziejczyka, zdaniem organu orzekającego stwierdzić należy, iż w/w operat szacunkowy zgodny jest w pełni z obowiązującymi przepisami prawa i może on stanowić wiarygodny dowód, na podstawie którego można ustalić odszkodowanie za nieruchomość przejętą pod drogę.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy 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 stanie się ostateczna.

Na podstawie art. 132 ust. 3 w/w ustawy, wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania.

Art. 132 ust. 5 w/w ustawy stanowi, iż do zapłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości jest zobowiązany, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, albo organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.

Zgodnie z art. 133 ust. 2 w/w ustawy odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zatem w przedmiotowej sprawie zobowiązany do przekazania odszkodowania do depozytu sądowego z tytułu przejścia z mocy prawa na własność Gminy Dłutów działki gruntu wydzielonej pod rozbudowę drogi publicznej - gminnej jest Wójt Gminy Dłutów.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże istnienie prawa własności do nieruchomości opisanej w pkt 1 sentencji niniejszej decyzji według stanu na dzień 24.10.2016 r., tj. na dzień wydania decyzji Starosty Pabianickiego Nr 2/2016 znak: AB.6740.421.2016 z dnia 24.10.2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Pabianickiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z up. Starosty  
/-/ Anna Dobrosz  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami

### **Otrzymują:**

1. Wójt Gminy Dłutów