



DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1 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 z późn. zm.), art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 132 ust. 1a i 2, art. 133 pkt 2 w związku z art. 113 ust. 6 i art. 118a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz z art. 104 § 1 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.),

Starosta Powiatu Garwolińskiego

1. Ustala wysokość odszkodowania w kwocie 25 088 zł. (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy osiemdziesiąt osiem złotych) z tytułu przejęcia z mocy prawa przez Miasto Łaskarzew prawa własności nieruchomości gruntowej, o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 3665 o pow. 0,3136 ha, położonej w mieście Łaskarzew.
2. Zobowiązać Miasto Łaskarzew, które nabyło prawo własności nieruchomości wymienionej w ust. 1 niniejszej decyzji, do jednorazowej zapłaty odszkodowania, poprzez jego przekazanie do depozytu sądowego, na okres 10 lat.
3. Zapłata odszkodowania winna nastąpić jednorazowo w terminie 14 dni, licząc od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna lub ostateczna (art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami). Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Starosta Powiatu Garwolińskiego decyzją z dnia 2 listopada 2020 r. Nr 1233/2020 zezwolił Miastu Łaskarzew na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej (ul. Przychód) w km 0÷000,00 - 0÷713,00.

Stosownie do art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomości lub ich części stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 2 listopada 2020 r. Nr 1233/2020, stała się ostateczna z dniem 17 grudnia 2020 r.

„Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie” – art. 129 ust. 5 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzję ustalającą odszkodowanie wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zawiadomieniem z dnia 30 grudnia 2020 r. Nr G.683.5.2020.UK Starosta Powiatu Garwolińskiego wszczął postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę nr 3665 o pow. 0,3136 ha, położoną w mieście Łaskarzew, przejętą z mocy prawa przez Miasto Łaskarzew, na podstawie decyzji Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 2 listopada 2020 r. Nr 1233/2020 zezwalającej Miastu Łaskarzew na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej (ul. Przychód) w km 0÷000,00 - 0÷713,00. Przedmiotowe zawiadomienie w dniu 31 grudnia 2020 r. na okres 14 dni zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Garwolinie oraz zamieszczone zostało w Biuletynie Informacji

Publicznej Powiatu Garwolińskiego i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Garwolinie www.garwolin-starostwo.pl. Przedmiotowe zawiadomienie zostało wywieszone również na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łaskarzew w dniu 7 stycznia 2021 r. na okres 14 dni.

Odszkodowanie za nieruchomości przejęte na podstawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na podstawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 – art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Do dnia, w którym decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 2 listopada 2020 r. Nr 1233/2020 stała się ostateczna w z ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość wykazana była w jednostce rejestrowej G.1262. Jednostka ta prowadzona jest dla nieruchomości o nieustalonej własności, inny rodzaj władania: Urząd Miasta w Łaskarzewie.

Nadmienić należy, że stosownie do przepisu art. 113 ust. 6 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.

Przepis art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z uwagi na powyższe przedmiotową nieruchomość należy traktować jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, a odszkodowanie ustalone w ust. 1 niniejszej decyzji, podlega przekazaniu do depozytu sądowego.

„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.” – art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość odszkodowania została ustalona w oparciu o wartość rynkową nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Mirosława Pietrasika – upr. Nr 1536, w operacie szacunkowym z dnia 15 lutego 2021 r., sporządzonym według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według wartości nieruchomości na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 15 lutego 2021 r., określił wartość rynkową działki nr 3665 o pow. 0,3136 ha, położonej w mieście Łaskarzew, na kwotę 25 088 zł.

W operacie szacunkowym, będącym podstawą ustalenia wysokości odszkodowania, rzeczoznawca majątkowy zastosował metodę porównywania parami.

Przy zastosowaniu tej metody, zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i zasad sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), 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.

Zgodnie z zasadą określoną w art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

„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.” - art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji

inwestycji w zakresie dróg publicznych,

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 15 lutego 2021 r. wskazał, że na dzień 2 listopada 2020 r. tj. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz aktualnie, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Łaskarzew. Ponadto rzeczoznawca majątkowy podaje, że działka nr 3665 na dzień 2 listopada 2020 r. oraz aktualnie, użytkowana jest jako droga gminna – ulica Przychód.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych, położonych na terenie powiatu garwolińskiego, wykorzystywanych jako „drogi”.

W orzecznictwie sądowo – administracyjnym ukształtował się pogląd, że organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym tj. zbadać czy został on zrobiony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument miał wartość dowodową.

W ocenie organu I instancji operat szacunkowy z dnia 15 lutego 2021 r., należy uznać za dokument mający wartość dowodową w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę nr 3665 o pow. 0,3136 ha, położoną w mieście Łaskarzew.

Zawiadomieniem z dnia 19 lutego 2021 r. Nr G.683.5.2020.UK Starosta Powiatu Garwolińskiego, stosownie do art. 10 Kpa, poinformował strony o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów ora zgłoszonych żądań w przedmiotowej sprawie. Powiadomiono również strony postępowania, że w przedmiotowej sprawie został sporządzony operat szacunkowy, określający wartość rynkową działki nr 3665 o pow. 0,3136 ha, położonej w mieście Łaskarzew, dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania. Przedmiotowe zawiadomienie w dniu 22 lutego 2021 r. na okres 14 dni zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Garwolinie oraz zamieszczone zostało w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Garwolińskiego i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Garwolinie www.samorząd.gov.pl/web/powiat-garwolin. Zawiadomienie powyższe zostało wywieszone również na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łaskarzew w dniu 26 lutego 2021 r. na okres 14 dni.

Nadmienić należy, że w dniu 26 lutego 2021 r. z aktami przedmiotowej sprawy zapoznał się przedstawiciel Urzędu Miasta Łaskarzew.

W świetle powyższych faktów należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Stosownie do przepisu art. 49 Kpa decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu przez jej wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Garwolinie oraz Urzędu Miasta Łaskarzew. Ponadto decyzja zamieszczona zostanie w Biuletynie Informacji Publicznej Powiatu Garwolińskiego i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Garwolinie www.samorząd.gov.pl/web/powiat-garwolin.

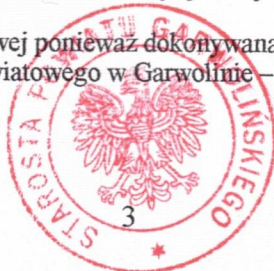
Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2 art. 129 § 1 i 2 Kpa, w przedmiocie sprawy o odszkodowanie z tytułu expropriacji nieruchomości, od decyzji wojewódzkiego sądu administracji z dnia 14 lutego 2021 r. w sprawie: *Mazowieckiego, z pozwodem o odszkodowanie* doreczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doreczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza czynność nie podlega opłacie skarbowej ponieważ dokonywana jest z urzędu – Inspektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Garwolinie – Urszula Kiliszek.

Otrzymują:



1. Burmistrz Miasta Łaskarzew (2 egz.) – w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu na okres 14 dni, a następnie zwrot 1 egz. decyzji z adnotacją o terminie jej wywieszenia,
2. a/a.

Opracowała: Urszula Kiliszek
tel. (0-25) 684-29-62

STAROSTA

Miroslaw Walicki

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 RODO informujemy, że Administratorem Państwa danych osobowych jest Starosta Powiatu Garwolińskiego, Starostwo Powiatowe w Garwolinie, ul. Mazowiecka 26, 08 – 400 Garwolin, tel/fax (0 – 25) 684 30 10. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych: starostwo@garwolin-starostwo.pl, tel. (0 – 25) 684 25 21. Państwa dane będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, a w pozostałym zakresie na podstawie zgody. Przysługuje Państwu prawo dostępu do treści swoich danych, sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, jak również prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W przypadku danych przetwarzanych na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a) RODO mogą Państwo w każdej chwili wycofać zgodę. Pełna treść klauzuli informacyjnej znajduje się na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Garwolinie www.samorzad.gov.pl/web/powiat-garwolin.