

GN.683.53.2018

## **D E C Y Z J A**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 ze zm.), art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 2 i 3, art. 133 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)

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

1. Ustalić odszkodowanie **w wysokości 528,00 zł** (słownie: pięćset dwadzieścia osiem złotych) za nieruchomość położoną w obrębie Wola Dąbrowa gm. Wartkowie, oznaczoną nr działek 76/1 i 76/3 o łącznej pow. 0,0083 ha, która z mocy prawa z dniem 16 października 2017 r. stała się własnością Gminy Wartkowie, stosownie do ostatecznej decyzji Starosty Poddębickiego Nr 4/2017 z dnia 11 września 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 111233 E Chodów – Wola Dąbrowa – Wierzbowa.
2. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.
3. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązana jest Gmina Wartkowie. Wypłata nastąpi jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

### **U z a s a d n i e n i e**

Decyzją z dnia 11 września 2017 r. Nr 4/2017 Starosta Poddębicki zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 111233 E Chodów – Wola Dąbrowa – Wierzbowa. Na mocy w/w decyzji Gmina Wartkowie stała się m. in. właścicielem działek nr 76/1 i 76/3 o łącznej pow. 0,0083 ha, położonych w obrębie Wola Dąbrowa gm. Wartkowie.

Zawiadomieniem z dnia 5 września 2018 r. Starosta Poddębicki poinformował strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za w/w nieruchomość.

W myśl art. 12 ust. 4a i 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne ustala się odszkodowanie na rzecz dotychczasowych właścicieli

nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz osób, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości lub ich części, które stały się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Jak wynika z mapy sytuacyjnej do celów prawnych z projektem podziału przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za nr P.1011.2016.1144 w dniu 22 sierpnia 2016 r., z działki nr 76 powstały działki nr 76/1, 76/2 i 76/3. Dla przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie była prowadzona księga wieczysta, zbiór dokumentów ani inne dokumenty dzięki którym można by ustalić osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Stosownie do treści art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.), 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.

Jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wpłaca się je do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 133 pkt 2 oraz art. 118a ust. 3).

Wobec powyższego w niniejszej sprawie mamy do czynienia z nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie, zachodzi przesłanka wymieniona w art. 133 u.g.n. i odszkodowanie należy wpłacić do depozytu sądowego na okres 10 lat (art. 118a ust. 3 u.g.n.).

Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wartkowice, działki nr 76/1 i 76/3 w dniu 11 września 2017 r. przeznaczona była jako „obszary małoefektywnej produkcji rolnej – gleby kl. V i VI wskazane scalenie gruntów, w dalszej perspektywie stopniowe zalesienie (gosp. drzewna), stopniowe przekształcanie istniejącej zabudowy siedliskowej na letniskowo – rekreacyjną indywidualną, wskazane uaktywnienie obszaru przez wprowadzanie różnych form gospodarowania wzmacniających, poprawiających warunki bytowe ludności” (zaświadczenie Wójta Gminy Wartkowice z dnia 10.02.2020 r., znak: NP.6727.26.2020).

Stosownie do art. 129 ust. 5 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania 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.

W dniu 18 marca 2020 r., stosownie do postanowienia Starosty Poddębickiego z dnia

13 lutego 2020 r., znak: GN.683.53.2018 został sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Tadeusza Marchewkę (uprawnienia nr 1984) operat szacunkowy określający wartość prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 76/1 i 76/3 o łącznej pow. 0,0083 ha, położonej w obrębie Wola Dąbrowa gm. Wartkowice, pow. poddębicki, woj. łódzkie. W w/w opinii rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości na kwotę 528,00 zł. Do operatu tego żadna ze stron nie wniosła uwag.

Operat szacunkowy w postępowaniu o ustalenie i wypłatę odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi publiczne stanowi podstawowy dokument służący zrekompensowaniu utraty wartości prawa własności do nieruchomości. Zatem organ musi zbadać, czy przedłożona opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna, a także czy spełnia wymogi formalne takiego dokumentu określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 75 § 1 jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. Jednakże każdy dowód w sprawie podlega ocenie organu zgodnie z przepisami art. 7, 77 § 1 oraz 80 k.p.a.

Starosta Poddębicki po wnikliwej ocenie stwierdził, że opinia nie zawiera błędów formalnych. Jest zupełna, logiczna i wiarygodna, a ponadto sporządzona została zgodnie z przepisami: ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i może stanowić podstawę do ustalenia odszkodowania. Protokół z weryfikacji znajduje się w aktach sprawy.

Stosownie do treści art. 470 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.) ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi kosztów złożenia.

Jak wynika z treści art. 693<sup>2</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.) jeżeli przedmiotem świadczenia są pieniądze polskie, złożenie do depozytu może być dokonane przed uzyskaniem zezwolenia sądu. **W takim wypadku dłużnik powinien równocześnie ze złożeniem pieniędzy zgłosić wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu.** W razie uwzględnienia tego wniosku złożenie do depozytu uważa się za dokonane w chwili, w której rzeczywiście nastąpiło.

Posiadając materiał dowodowy dający podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie, organ pismem z dnia 22 maja 2020 r. poinformował strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem, w terminie i miejscu określonym w w/w piśmie.

W terminie zakreślonym do zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją oraz wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem żadna ze stron nie

wniosła uwag i zastrzeżeń, co do przebiegu postępowania oraz materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie.

Wobec powyższych, należało orzec jak w sentencji.

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

Zgodnie z art.127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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.

Otrzymują:

1. Tablica Ogłoszeń oraz BIP
2. Wójt Gminy Wartkowice  
Stary Gostków 3D, 99-220 Wartkowice
3. a/a