

GKN.683.2.206.2021

Zamość, dnia 4 maja 2022 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, 4f, 5 oraz art. 18 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 176), w związku z art. 8, art. 113 ust. 5, 6 i 7, art. 118a ust. 2 i 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 5, art. 133 pkt. 2, art. 134 ust. 1 oraz art. 135 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) po wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 256/1 o pow. 0,0284 ha, położoną w obrębie 0016 - Szewnia Górna, jednostka ewidencyjna Adamów,

orzekam

1) ustalić odszkodowanie za nieruchomość położoną w obrębie 0016 - Szewnia Górna, jednostka ewidencyjna Adamów, oznaczoną jako działka nr 256/1 o pow. 0,0284 ha, w wysokości 2 215,00 zł (słownie: dwa tysiące dwieście piętnaście złotych, 00/100), z tytułu nabycia z mocy prawa przez Gminę Adamów własności ww. nieruchomości w związku z decyzją Starosty Zamojskiego Nr 5/2021 z dnia 4 października 2021 r. znak: B.6740.5.4.2021, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej nr 110827L Szewnia Górna-Czarnowoda, gmina Adamów. Przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność Pana Pawła Kowalczyka s. Jana i Marianny a obecnie ma nieuregulowany stan prawny,

2) zobowiązać Wójta Gminy Adamów do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 na okres 10 lat do depozytu sądowego w terminie 14 dni licząc od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna - z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

Uzasadnienie

Starosta Zamojski decyzją Nr 5/2021 z dnia 4 października 2021 r. znak: B.6740.5.4.2021, w sprawie udzielenia zezwolenia Wójtowi Gminy Adamów na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej nr 110827L ustalił m. in., że nieruchomość oznaczona jako działka nr 256/1 o pow. 0,0284 ha, położona w obrębie 0016 - Szewnia Górna, jednostka ewidencyjna Adamów, stała się z mocy prawa własnością Gminy Adamów. Powyższa decyzja Starosty Zamojskiego stała się ostateczna w dniu 12 listopada 2021 r.

Na podstawie w/w decyzji zatwierdzono podział działki nr 256 o pow. 0,1523 ha w ten sposób, że zostały wydzielone działki nr 256/1 o pow. 0,0284 ha oraz nr 256/2 o pow. 0,1239 ha. W chwili, kiedy decyzja Starosty Zamojskiego uzyskała walor ostateczności, działka nr 256/1 o pow. 0,0284 ha, znajdująca się w granicach lokalizacji inwestycji drogowej, została przejęta na rzecz Gminy Adamów.

W toku prowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że działka nr 256/1 o pow. 0,0284 ha, położona w obrębie 0016 - Szewnia Górna, jednostka ewidencyjna Adamów stanowiła własność Pana Pawła Kowalczuka s. Jana i Marianny zamieszkałego w Szewni Dolnej, na podstawie Aktu Własności Ziemi GU.ON.451/099/173/77 z dnia 5 lipca 1977 r.

Pan Paweł Kowalczuk zmarł 25 lipca 1977 r., potwierdza to odpis skrócony aktu zgonu 0620012/00/AZ/1977/352936 przesłany przez Wójta Gminy Adamów pismem z dnia 19 listopada 2021 r. znak: USC.5362.216.2021.

Wobec powyższych faktów Starosta Zamojski pismem z dnia 24 listopada 2021 r. znak: GKN.683.2.206.2021 wystąpił do Sądu Rejonowego w Zamościu z pytaniem, czy było przeprowadzone postępowanie spadkowe po ww. zmarłym. Sąd Rejonowy w Zamościu w odpowiedzi z dnia 1 grudnia 2021 r. Sygn. sprawy I Ns 181/19 poinformował organ prowadzący postępowanie, że toczyło się wyłącznie postępowanie o ustanowienie kuratora spadku po Panu Pawle Kowalczuku, ale kurator spadku został zwolniony z funkcji po tym jak zawiadomił Sąd, że majątek spadkowy został objęty przez jednego ze spadkobierców ustawowych oraz, że nie zarejestrowano sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po Panu Pawle Kowalczuku. Brak jest również takich informacji w Rejestrze Spadkowym PL.

W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje drogowe stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18. W myśl art. 113 ust. 5, 6 i ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Reasumując w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, zastosowanie znajduje art. 133 ugn w związku z art. 113 ust. 5, 6 i ust. 7 w/w ustawy, na mocy odesłania z art. 23 specustawy drogowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za przejęcie nieruchomości oznaczonej nr działki 256/1 zostało wszczęte zawiadomieniem z dnia 7 marca 2022 r. znak: GKN.683.2.206.2021, które wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Zamościu w dniach 08.03.2022-23.03.2022 r. a także na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Adamów w dniach 11.03.2022-28.03.2022 r.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 ugn).

Rzeczoznawca majątkowy Pan Mieczysław Górnik, posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego nr 2886, w dniu 21 lutego 2022 r. sporządził dla potrzeb postępowania odszkodowawczego opinię określającą wartość przejmowanej nieruchomości na kwotę **2 215,00 zł** (słownie: dwa tysiące dwieście piętnaście złotych, 00/100), w tym grunt: 2 147,00 zł, składniki roślinne: 68,00 zł.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. Wartość rynkową 1 m² gruntu biegle określił na kwotę 7,56 zł/ m². Powierzchnia wycenianej działki wynosi 284 m².

Przedłożony operat szacunkowy z wyceny wartości rynkowej działki nr 256/1 został sporządzony w myśl obowiązujących przepisów art. 134 ust. 1,3,4 i art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 ust. 1-4 rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555 ze zm.), wobec czego stanowi dowód tej wartości w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

W oparciu o zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy, w tym protokół z oględzin nieruchomości sporządzony w toku jej szacowania, organ ustalił, że przedmiotowa nieruchomość stanowi grunt ze składnikami roślinnymi i położona jest w peryferyjnej strefie miejscowości Szewnia Górna, gmina Adamów i od strony południowej przylega do drogi gminnej o nawierzchni gruzowej, a z pozostałych stron przylega do terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Adamów uchwalonym Uchwałą Nr X/73/2003 Rady Gminy Adamów z dnia 14 listopada 2003 r. wyceniana działka nr 256/1 położona w m. Szewnia Górna przeznaczona jest pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RP) z przeznaczeniem do zalesienia (RLd).

Zgodnie z brzmieniem przepisów art. 12 ust. 4a oraz ust. 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaje decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, na których realizowana jest ta inwestycja i które przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa bądź odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego.

Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa wyżej, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Na podstawie przepisu ust. 5 powołanego wyżej artykułu do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z odrębnościami wynikającymi z przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Na podstawie przepisu art. 18 ust. 1 i ust. 1b ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania za nieruchomości zajęte pod inwestycję drogową w trybie przepisów tej ustawy, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ pierwszej instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości nie może przekroczyć wartości tej nieruchomości.

Na podstawie postanowień art. 134 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, co do zasady, wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu tej wartości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Na podstawie przepisu art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.

Art. 20 pkt. 17 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.) nakłada na zarządcę drogi obowiązek nabywania nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowania nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 19 ust. 2 pkt. 4 wyżej wymienionej ustawy zarządcą drogi gminnej jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Zgodnie z przepisem art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Stosownie do art. 133 ust. 1a, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Według przepisów art. 132 ust. 1a i ust. 2 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 stała się ostateczna.

Wskazać należy, iż do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do w/w nieruchomości.

Osoby, które uzyskają dokument potwierdzający ich prawo do przedmiotowej nieruchomości, mogą wystąpić o wypłatę należnego im odszkodowania z depozytu sądowego.

Biorąc pod uwagę powyższy stan faktyczny i prawny sprawy należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego, za pośrednictwem Starosty Zamojskiego, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Zamojskiego.

Z dniem doręczenia Staroście Zamojskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kpa tj. w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego obwieszczenia, innego publicznego ogłoszenia lub udostępnienia pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

*Zwolniono od opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 ust. 3
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej*



Otrzymują:

1. Wójt Gminy Adamów - 2 egz.

Z up. STAROSTY

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy Adamów celem:

- wywieszenia decyzji na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni,
- opublikowania decyzji na stronie BIP na okres 14 dni,

2. Starostwo Powiatowe w Zamościu celem:

- wywieszenia decyzji na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni,
- opublikowania decyzji na stronie BIP na okres 14 dni.

mgr inż. Renata Jurczyńska
DYREKTOR WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Nieruchomości