

Znak: GKN.6810.3.36.2024.TS

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 106 ust.1 i 105 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)

o r z e k a m:

1. Ustalić dopłatę do powierzchni nie w pełni równoważnej otrzymanej w wyniku postępowania scaleniowo-podziałowego nieruchomości położonej we Włoszczowie (obręb 05) oznaczonej przed scaleniem jako działka Nr 3449 o pow. 0,2393 ha, a po scaleniu jako działki Nr 8080 o pow. 0,0838 ha i Nr 8085 o pow. 0,1093 ha, na rzecz spadkobierców zmarłej Pani Eugenii Jaszewskiej c. Antoniego i Anieli w wysokości 5 039,00 zł (słownie: pięć tysięcy trzydzieści dziewięć złotych i 00/100);
2. Ustalić odszkodowanie za grunt przeznaczony pod drogę oraz urządzenia, drzewa i krzewy zlokalizowane na nieruchomości, których właściciele lub użytkownicy wieczysti nie mogli odłączyć od gruntu w wyniku postępowania scaleniowo-podziałowego nieruchomości położonej we Włoszczowie (obręb 05) oznaczonej przed scaleniem jako działka Nr 3449 o pow. 0,2393 ha, a po scaleniu jako działki Nr 8080 o pow. 0,0838 ha i Nr 8085 o pow. 0,1093 ha, na rzecz spadkobierców zmarłej Pani Eugenii Jaszewskiej c. Antoniego i Anieli w wysokości 24 311,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące trzysta jedenastie złotych i 00/100);
3. Zobowiązać Gminę Włoszczowa do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, odszkodowania ustalonego w punkcie 1 przedmiotowej decyzji, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania na okres 10 lat do depozytu sądowego.
Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wysokość dopłaty i odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jej zapłaty.

Uzasadnienie

Burmistrz Gminy Włoszczowa wnioskiem z dnia 1 sierpnia 2023r. znak: MRO.6832.1.2015.AS5-4 wystąpił do Starosty Włoszczowskiego o ustalenie odszkodowania za grunt przeznaczony pod drogę oraz ustalenie dopłat w gotówce za różnice powierzchni w związku z brakiem możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej między Gminą Włoszczowa, a uczestnikiem postępowania w sprawie scalenia i podziału na osiedlu „osiedle Reja II” .

Do wniosku została dołączona uchwała Nr XXIII/161/20 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 29 października 2020 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych we Włoszczowie wraz z załącznikami.

Zgodnie z art. 105 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) w zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy z dotychczasowych właścicieli lub

użytkowników wieczystych otrzymuje odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej zgodnie z przepisem ust. 1 o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 powyżej powołanej ustawy za działki gruntu, wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, a także za urządzenia, których właściciele lub użytkownicy wieczysti nie mogli odłączyć od gruntu, oraz za drzewa i krzewy gmina wypłaca, z zastrzeżeniem ust. 1a, odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielami lub użytkownikami wieczystymi a właściwym organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego lub starostą opłatę, o której mowa w art. 105 ust. 2, oraz odszkodowanie, jeżeli nie dojdzie do jego uzgodnienia, ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca właściwy organ.

W związku z powyższym tutejszy Organ podjął w sprawie czynności administracyjne zmierzające do ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, gdyż to on stanowi podstawę do określenia kręgu osób, którym przysługują prawa do nieruchomości. Strony postępowania należy bowiem ustalić na podstawie stanu prawnego nieruchomości określonej w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub innych dokumentach potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości.

W toku podjętych w niniejszej sprawie czynności ustalono, iż zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność Pani Eugenii Jaszewskiej na podstawie Aktu Własności Ziemi RLS.7424/600/76 z dnia 14.12.1976r.

Zgodnie natomiast z odpisem skróconego aktu zgonu Pani Eugenia Jaszewska zmarła 21.04.2000r.

Z informacji uzyskanych z Sądu Rejonowego we Włoszczowie I Wydział Cywilny wynika, że nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Pani Eugenii Jaszewskiej.

Z informacji uzyskanych od domniemanych spadkobierców wynika, iż nie posiadają oni wiedzy na temat postępowania spadkowej oraz aktu poświadczenia dziedziczenia po zmarłej.

W myśl art. 113 ust. 6 i 7 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 ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym Starosta Włoszczowski działając na podstawie art. 113 ust. 5, 6 i 7, art. 114 ust. 3 i 4 w związku z art. 105 ust. 2 i art. 106 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) ogłoszeniem z dnia 27.03.2024 podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za grunt przeznaczony pod drogę oraz dopłaty za różnicę powierzchni w związku z brakiem możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej otrzymanej w wyniku postępowania scaleniowo-podziałowego nieruchomości położonej we Włoszczowie (obręb 05) oznaczonej przed scaleniem jako

działka Nr 3449 o pow. 0,2393 ha, a po scaleniu jako działki Nr 8080 o pow. 0,0838 ha i Nr 8085 o pow. 0,1093 ha.

Ogłoszenie Starosty Włoszczowskiego zostało wywieszane od dnia 02.04.2024r. do dnia 03.06.2024r., na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie opublikowane, stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego, tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy. W terminie 14 dni od dnia ogłoszenia o wszczęciu postępowania administracyjnego nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze tut. Organ zawiadomieniem z dnia 04.06.2024r. wszczął postępowanie w niniejszej sprawie jednocześnie przedłużając termin jego załatwienia z uwagi na konieczność zlecenia wyceny określającej wysokość odszkodowania i dopłaty w związku z przeprowadzonym przez Gminę Włoszczowa postępowaniem scaleniowo-podziałowym nieruchomości położonej we Włoszczowie (obręb 05) oznaczonej przed scaleniem jako działka Nr 3449 o pow. 0,2393 ha, a po scaleniu jako działki Nr 8080 o pow. 0,0838 ha i Nr 8085 o pow. 0,1093 ha.

W związku z powyższym w wyniku przeprowadzonego przez Starostę Włoszczowskiego zapytania ofertowego na wykonanie operatu szacunkowego w przedmiotowej sprawie wyłoniono rzeczoznawcę majątkowego, który zrealizował przedmiot zamówienia.

Po dokonaniu analizy wykonanej pracy zgodnie z zapisami zawartymi w protokole odbioru z dnia 23.10.2024r. tut. organ uznał, iż przedłożony operat szacunkowy nie budzi zastrzeżeń gdyż został sporządzony zgodnie z przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i stanowi podstawę do przyjęcia ustalonej nim wysokości dopłaty i odszkodowania.

Z treści przedłożonego operatu szacunkowego wynika, iż przedmiotowa działka zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „osiedle Reja II” na obszarze miasta Włoszczowy, uchwalonym Uchwałą Nr XLI/317/10 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 28 stycznia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 20 kwietnia 2010r., Nr 131, poz. 984) znajdowała się na terenie oznaczonym symbolem KDW-2 – planowany ciąg pieszo jezdny lub dojście z dojazdem oraz MN – 4 tereny zabudowy jednorodzinnej.

Rzeczoznawca majątkowy celem określenia wysokości odszkodowania dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod komunikację, które usytuowane są na terenie województwa świętokrzyskiego. Okres badania obejmował czas od stycznia 2022r. do daty sporządzenia operatu szacunkowego.

Do bazy nieruchomości podobnych przyjęto 7 transakcji przeznaczonych pod drogi publiczne. Analizując wpływ cech na wartość ustalono, że ceny gruntów stanowiących tereny komunikacyjne były uzależnione od atrakcyjności położenia, sąsiedztwa zorganizowanych terenów mieszkaniowych oraz dostępu do infrastruktury gminnej. Odnotowane ceny jednostkowe zawierają się w przedziale 40,00 zł/m² – 70,42 zł/m². Dokonana analiza wykazała, że skorygowana średnia arytmetyczna cen sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównania wynosiła 63,31 zł/m². Z uwagi na powyższą wartość powierzchni przeznaczonej pod drogi stanowi kwotę 24 311,00 zł.

Rzeczoznawca majątkowy celem określenia wysokości dopłaty dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych o funkcji związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako przedmiot prawa własności, które usytuowane są na terenie miasta

Włoszczowa oraz miasta Jędrzejów. Okres badania obejmował czas od października 2021r. do daty sporządzenie operatu szacunkowego.

Do bazy nieruchomości podobnych przyjęto 8 transakcji. Analizując wpływ cech na wartość ustalono, że nabywcy kierowali się wieloma czynnikami. Obok lokalizacji dużą rolę odgrywała sąsiedztwo nieruchomości oraz możliwość zagospodarowania działki. Kupujący brali również pod uwagę stan dróg dojazdowych. Odnotowane ceny jednostkowe zawierają się w przedziale 59,49 zł/m² – 79,22 zł/m². Dokonana analiza wykazała, że skorygowana średnia arytmetyczna cen sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównania wynosiła 64,60 zł/m². Z uwagi na powyższe wartość powierzchni przeznaczony do rozliczenia, a tym samym wartość dopłaty stanowi kwotę 5 039,00 zł.

Następnie pismem z dnia 25.10.2024r. tut. organ zawiadomił strony postępowania o zebraniu dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji w niniejszej sprawie oraz o możliwości zapoznania się z nim. W wyznaczonym terminie strony postępowania nie zapoznały się z zebraniem materiałem dowodowym w sprawie jak również nie wypowiedziały się co do zebranych dowodów i materiałów oraz nie złożyły dodatkowych wniosków lub wyjaśnień.

W świetle wyżej opisanych okoliczności tut. organ stwierdził, iż w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki uzasadniające wydanie decyzji ustalającej wysokość dopłaty, a także odszkodowania dla uczestników tego postępowania.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa w związku z art. 118 ust. 2, tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Uwzględniając powyższe okoliczności faktyczne i prawne orzeczono jak w sentencji decyzji.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Pouczenie

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

Zgodnie z art. 127a stawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) 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. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania może nastąpić nie wcześniej niż po otrzymaniu decyzji.

Skutkiem zrzeczenia się przez strony prawa do wniesienia odwołania jest nie tylko uzyskanie cechy ostateczności przez decyzję, lecz także cechy prawomocności. Decyzją prawomocną jest decyzja ostateczna, której nie można zaskarżyć do sądu. Strony, zrzekając się prawa do wniesienia odwołania, zrzekają się zatem równocześnie prawa wniesienia skargi do sądu.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).

Otrzymują:

1. Burmistrz Gminy Włoszczowa
ul. Partyzantów 14
29-100 Włoszczowa
2. Starostwo Powiatowe we Włoszczowie
(celem dokonania ogłoszenia na okres 14 dni
na tablicy informacyjnej oraz BIP Starostwa Powiatowego we Włoszczowie)
3. a/a

Z up. STAROSTY
Kierownik Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
mgr inż. Krzysztof Tomasiak
GEODETA POWIATOWY

