

Grodzisk Mazowiecki, dnia 7 grudnia 2020r..

WN.683.101.2018

DECYZJA nr 141/2020

Na podstawie art. 12 ust. 1, 4, 5 art. 18 oraz art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.) oraz art. 130 ust. 2, 132 oraz 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990), Starosta Grodziski po rozpatrzeniu sprawy o ustalenie odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę ew. nr 125/1 o pow. 0,0105 ha położoną w obrębie 2 w Podkowie Leśnej, która przeszła z mocy prawa na własność Miasta Podkowa Leśna na mocy decyzji nr 1311/18 Starosty Grodziskiego z dnia 22 sierpnia 2018 r. ustalającej lokalizację dla inwestycji polegającej na rozbudowie drogi gminnej – ulicy Zachodniej w Podkowie Leśnej

orzeka

- 1. ustalić odszkodowanie w kwocie 21.341 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy trzysta czterdzieści jeden złotych), w tym za grunt 21.101 zł, oraz za nasadzenia 240 zł na rzecz byłego właściciela Pawła Reklewskiego za nieruchomość stanowiącą działkę ew. nr 125/1 o pow. 0,0105 ha położoną w obrębie 2 w Podkowie Leśnej.**
- 2. Z uwagi na brak możliwości ustalenia adresu zamieszkania byłego właściciela nieruchomości zobowiązać Miasto Podkowa Leśna do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat.**

UZASADNIENIE

Starosta Grodziski zawiadomieniem z dnia 15 listopada 2018 r. wszczął postępowanie w sprawie o ustalenie odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę ew. nr 125/1 o pow. 0,0105 ha, położoną w obrębie 2 w Podkowie Leśnej, która przeszła z mocy prawa na własność Miasta Podkowa Leśna na mocy decyzji nr 1311/18 Starosty Grodziskiego z dnia 22 sierpnia 2018 r.

Organ ustalił następujący stan faktyczny.

Decyzją nr 1311/18 Starosty Grodziskiego z dnia 22 sierpnia 2018 r. ustalono lokalizację dla inwestycji polegającej na rozbudowie drogi gminnej – ulicy Zachodniej w Podkowie Leśnej.

Działka ew. nr 125/1 powstała w wyniku podziału działki ew. nr 125 o pow. 0,1804 ha. Nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW nr WA1G/00033089/5 W dziale II w/w księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Paweł Reklewski.

Na mocy art. 12 ust. 4 p. 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze

zm.) zgodnie z decyzją nr 1311/18 Starosty Grodziskiego z dnia 22 sierpnia 2018 r. nieruchomość - będąca przedmiotem postępowania - oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ew. nr 125/1 o pow. 0,0105 ha położona w obr. 2 w Podkowie Leśnej, przeszła na własność Miasta Podkowa Leśna z dniem, w którym w/w decyzja stała się ostateczna tj. 3 października 2018 r.

W trakcie prowadzonego postępowania organ wystąpił do Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA w celu ustalenia obecnego adresu zamieszkania Pana Pawła Reklewskiego. Pismem z dnia 15 października 2019r. poinformowano, iż Pan Paweł Reklewski nie figuruje w bazie PESEL.

Teren działki ew. nr 125/1 stanowi część gruntu znajdujący się u zbiegu ulic Gołębiej i Bażantów w Podkowie Leśnej. Na gruncie znajdują się również 4 drzewa podlegające wycenie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka będąca przedmiotem postępowania w części znajduje się na terenie przeznaczonym pod tereny komunikacji kołowej (4KL), a w części na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną na działkach leśnych (18 ML)

Rzeczoznawca majątkowy Ewa Wojciul (nr uprawnień 2212) sporządziła operat szacunkowy, w którym wyceniła wartość nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr 125/1 położonej w obrębie 2 w Podkowie Leśnej na kwotę w 21.341 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy trzysta czterdzieści jeden złotych), w tym za grunt w kwocie 21.101 zł oraz za nasadzenia w kwocie 240 zł.

Uprzednio do postępowania sporządzony był także operat rzeczoznawcy Tomasza Kosińskiego, jednakże po jego weryfikacji w oparciu o zarzuty strony został on odrzucony jako dowód w sprawie.

Zawiadomieniem z dnia 9 listopada 2020r. strony postępowania zostały poinformowane o wysokości wyceny nieruchomości. W piśmie wskazano termin na ewentualne wniesienie zastrzeżenia do wysokości wyceny. Z uwagi na brak możliwości dostarczenia zawiadomienia panu Pawłowi Reklewskiemu, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w nawiązaniu do art. 49 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zawiadomienie zostało obwieszczone publicznie poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Pismem z dnia 25 listopada 2020r. Burmistrz Miasta Podkowa Leśna poinformował o akceptacji wysokości odszkodowania.

Organ zważył co następuje.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.) decyzję ustalającą wysokość odszkodowania ustala organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Na mocy art. 12 ust. 5 wyżej cyt. ustawy do ustalania i wypłacania odszkodowania stosuje się przepisy o ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz.1990) z zastrzeżeniem art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Przepisy te znajdują się pomiędzy 129 a 135 artykułem ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 22 sierpnia 2018 r., natomiast

odszkodowania, co wynika z art. 18 ust 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Rzecznawca majątkowy Ewa Wojciul sporządzając swój operat szacunkowy, ustaliła wartość nieruchomości na podstawie § 36 ust 1 i 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004r. (Dz. U. 2004, Nr 207, poz. 2109 ze zm.) który mówi, iż w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona 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. Niemniej jednak w przypadku wyceny zastosowanie ma również art. 134 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, iż „Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.”, oraz art. 134 ust 4 w/w ustawy który mówi „Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.”

W związku z powyższym, z uwagi na fakt, iż zgodnie z Uchwałą Rady Miasta – Ogrodu Podkowa Leśna Nr 84/XIX/2008 z dnia 26 czerwca 2018 r. na terenie działki 125/1 obowiązuje plan szczegółowy określający przeznaczenie w części drogowe, a w części mieszkaniowe na działkach leśnych, rzeczoznawca dokonał wyceny zarówno w oparciu o transakcje gruntami przeznaczonymi pod drogi, jak i transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową. Jednocześnie rzeczoznawca określił powierzchnię do której odnoszą się poszczególne zapisy planu. Taki sposób wyceny wynika, z tzw. zasady korzyści, albowiem jak wynika z oszacowania, działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową uzyskują wyższą cenę transakcyjną niż działki drogowe. Zdaniem organu rzeczoznawca prawidłowo zastosował metodę wyceny uwzględniającą zasadę korzyści na części nieruchomości, która w planie przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową.

Zdaniem organu orzekającego operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, a w związku z tym zgodnie z art. 130 ust. 2 ww. ustawy stanowi podstawę ustalenia wysokości odszkodowania. W części dotyczącej gruntów przeznaczonych w planie pod drogi, rzeczoznawca zbudował bazę do porównania przedmiotem których były transakcje gruntami drogowymi z terenu powiatu grodzkiego. W oparciu o cechy kształtujące wartość nieruchomości drogowych tj. lokalizację, dojazd, sąsiedztwo i funkcję terenów przyległych, rzeczoznawca oszacowała wartość gruntu przeznaczonego pod drogę na kwotę 70 zł/m². Natomiast do porównania odnośnie gruntu przeznaczonego w planie pod zabudowę mieszkaniową na terenach leśnych rzeczoznawca przyjęła transakcje dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę z terenu Podkowy Leśnej. Wartość nieruchomości obliczono na podstawie wskaźników korygujących uwzględniających lokalizację, dojazd, wielkość oraz kształt, uzyskując kwotę 409,28 zł/m². Zdaniem organu, cechy przyjęte do porównania zostały dobrane w sposób prawidłowy i ich zastosowanie pozwoliło we właściwy sposób określić wartość nieruchomości. Należy również podkreślić, iż nieruchomość została wyceniona w granicach cen uzyskiwanych przy uwzględnieniu transakcji nieruchomościami wziętymi do porównania. Tym samym uwzględniając cechy przyjęte przez rzeczoznawcę, zdaniem

organu, wycena oddała realną wartość gruntu przy zastosowaniu metody wyceny uwzględniającej zarówno transakcje o przeznaczeniu drogowym jak i zasadę korzyści wynikającą z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy również wskazać, iż zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie I SA/Wa 3252/14 z dnia 9 stycznia 2015r. „Ustalając wartość rynkową nieruchomości właściwe jest uwzględnienie przeznaczenia nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia (przejęcia), jedynie w sytuacji, gdy wzięcie pod uwagę tej okoliczności spowoduje zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości.”

Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z linią orzecniczą zawartą choćby w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2013 r. sygn. I SA/Wa 2163/13, ujawnia się pogląd według którego: „Wywłaszczony nie powinien bowiem ponosić negatywnych skutków, poprzez obniżenie wysokości odszkodowania z tego powodu, iż jego nieruchomość została przeznaczona na cel publiczny. Przeznaczenie prywatnej nieruchomości na cel publiczny powoduje konieczność jej nabycia przez podmiot, który będzie realizował ten cel. Przy tym cena nieruchomości nie zmienia się z uwagi na to, czy jest nabywana przymusowo, czy też w drodze umowy cywilnoprawnej. Trudno racjonalnie uzasadnić obniżenie odszkodowania tym, że określone, przyszłe przeznaczenie nieruchomości, odmienne od dotychczasowego powoduje jej niższą cenę. Taką regulację określić można jako zasadę korzyści, której celem jest ustalenie odszkodowania w wysokości odpowiadającej najkorzystniejszej dla wywłaszczanego wartości.

Wskazać przy tym należy, że szczegółowe zasady określania wartości nieruchomości przejmowanych pod drogi publiczne zawarte w § 36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. nie mogą wyłączać obowiązku zastosowania art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n., gdyż przepisy te zawarte są w akcie wyższego rzędu - ustawie. W tej sytuacji należy przyjąć, iż § 36 ust. 4 rozporządzenia znajdzie zastosowanie przy ustaleniu wartości gruntów jedynie wówczas, gdy wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu przeznaczenia gruntu pod drogi publiczne, będzie wyższa.

Biorąc pod uwagę zasadę korzyści, konieczne jest zatem ustalenie, które ceny są korzystniejsze dla wywłaszczanego”.

Ze względu na fakt, iż pomimo podjętych czynności organowi nie udało się ustalić aktualnego adresu Pana Pawła Reklewskiego, byłego właściciela przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r, o gospodarce nieruchomościami, w nawiązaniu do art. 49 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, niniejsza decyzja zostanie obwieszona publicznie poprzez wywieszenie na tablicy urzędu oraz ogłoszona w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatu Grodzkiego.

Z uwagi na fakt, iż nie jest możliwe ustalenie obecnego adresu zamieszkania właściciela działki, zgodnie z art. 133 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) kwotę odszkodowania należy wypłacić do depozytu sądowego. Uprawnionymi do podjęcia kwoty odszkodowania z depozytu będzie były właściciel nieruchomości.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są z na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych, przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.

Wobec powyższego ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie zostanie wypłacone z budżetu Miasta Podkowa Leśna.

W związku z powyższym orzekam jak w sentencji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego Plac Bankowy 3/5 Warszawa za pośrednictwem Starosty Grodziskiego ul. Kościuszki 30, 05- 825 Grodzisk Mazowiecki, w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Podkowa Leśna
Ul. Akacyjowa 39/41
05-807 Podkowa Leśna
2. Paweł Reklewski
3. a/a



z up. Starosty
Bartosz Górski
Naczelnik
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(t.j. Dz.U. 2019 r., poz.1000 ze zm.)