



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia

2009-05-05

GN.VII/GN.IV/SP.VI.7724/119/A-1/2005/JP

DECYZJA

Na podstawie art. 16 ust. 1 i 2, art. 18, art. 22 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.) w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 1601 z późn. zm.), art. 112 ust. 1-3, art. 113 ust. 1, 5 i 6, art. 119 | ust. 1, art. 121 ust. 1, art. 123 ust. 1, art. 128 ust. 1, art. 132 ust. 1 i 2, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad oraz przeprowadzeniu w dniu 30 października 2008 r. rozprawy administracyjnej

o r z e k a m

I. o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa, z przeznaczeniem na pas drogowy autostrady A-1, prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie Dąbrowa, gminie Kamieńsk, powiecie radomszczańskim, województwie łódzkim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 54/1 o powierzchni 0,0143 ha (z całości o powierzchni 0,2711 ha).

Dla nieruchomości, w skład której wchodzi wyżej wymieniona działka, nie ma założonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów. Na podstawie aktu własności ziemi z dnia 28 lutego 1974 r. nr ON-4511/860/74 wydanego przez Naczelnika Powiatu Piotrkowskiego oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, Wydziału I Cywilnego z dnia 18 lutego 1987 r. sygn. akt I Ns 805/86 stanowi ona przedmiot współwłasności: Heleny Jureńczyk (z udziałem wynoszącym 20/32 części), Danuty Kuśmierczyk, Józefa Jureńczyka, Mariana Jureńczyka i Stanisława Jureńczyka (z udziałami wynoszącymi po 3/32 części każde z nich), przy czym Danuta Kuśmierczyk nie żyje, a praw do spadku po niej nie wykazano.

Wywłaszczenie polega na pozbawieniu prawa własności opisanej wyżej części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 54/1.

Przejęcie prawa własności przedmiotowej części nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa oraz dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków.

II. o ustaleniu odszkodowania z tytułu wywłaszczenia części nieruchomości opisanej w punkcie I w kwocie 1.999,00 zł (słownie złotych: tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć), odpowiadającego wartości gruntu niezabudowanej działki nr 54/1.

Odszkodowanie w określonej wyżej kwocie podlega podziałowi między współwłaścicieli nieruchomości, proporcjonalnie do przysługujących im udziałów we współwłasności, w ten sposób, że:

- kwotę 1.249,40 zł (słownie złotych: tysiąc dwieście czterdzieści dziewięć 40/100) przyznaje się na rzecz Heleny Jureńczyk,
- kwoty po 187,40 zł (słownie złotych: sto osiemdziesiąt siedem 40/100) przyznaje się na rzecz: Józefa Jureńczyka, Mariana Jureńczyka i Stanisława Jureńczyka,
- kwota 187,40 zł (słownie złotych: sto osiemdziesiąt siedem 40/100) należna nieustalonym spadkobiercom Danuty Kuśmierczyk, podlega przekazaniu do depozytu sądowego.

Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości i jest wypłacane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad z jej środków finansowych.

Zapłata odszkodowania nastąpi jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja będzie podlegać wykonaniu. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

III. o obowiązku wydania części nieruchomości opisanej w punkcie I w terminie 30 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Na wniosek Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad Wojewoda Łódzki wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa, z przeznaczeniem na pas drogowy autostrady A-1, prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie Dąbrowa, gminie Kamieńsk, powiecie radomszczańskim, województwie łódzkim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 54/1 o powierzchni 0,0143 ha (z całości o powierzchni 0,2711 ha). Działka nr 54/1 powstała w wyniku podziału działki nr 54, zatwierdzonego decyzją Burmistrza Kamieńska z dnia 22 grudnia 2004 r. znak: 7430/209/2004.

W toku postępowania ustalono, że dla nieruchomości, w skład której wchodzi wyżej wymieniona działka, nie ma założonej księgi wieczystej ani zbioru

dokumentów. Na podstawie aktu własności ziemi z dnia 28 lutego 1974 r. nr ON-4511/860/74 wydanego przez Naczelnika Powiatu Piotrkowskiego stanowiła ona własność Zygmunta Jureńczyka, syna Józefa i Bronisławy oraz jego żony Heleny Jureńczyk z domu Maliszewskiej, córki Adama i Władysławy (wówczas jako działka nr 161 – rozbieżność w zakresie numeracji działek jest wynikiem przeprowadzonego w 1976 r. scalenia gruntów). Zygmunt Jureńczyk zmarł w dniu 5 sierpnia 1986 r., a prawa do spadku po nim nabyli żona Helena Jureńczyk (w 1/4 części) oraz dzieci: Danuta Kuśmierczyk, Józef Jureńczyk, Marian Jureńczyk i Stanisław Jureńczyk (po 3/16 części każde z nich), co stwierdzono w postanowieniu Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, Wydziału I Cywilnego z dnia 18 lutego 1987 r. sygn. akt I Ns 805/86. Danuta Kuśmierczyk zmarła w dniu 1 sierpnia 2004 r., a praw do spadku po niej nie wykazano. Z powyższego wynika, że współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są obecnie: Helena Jureńczyk (z udziałem wynoszącym 20/32 części), Józef Jureńczyk, Marian Jureńczyk i Stanisław Jureńczyk (z udziałami wynoszącymi po 3/32 części każdy z nich), zaś w części odpowiadającej udziałowi we współwłasności przysługującemu Danucie Kuśmierczyk (3/32 części) – jej stan prawny jest nieuregulowany.

Stosownie do art. 112 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy tej ustawy o wywłaszczaniu nieruchomości (rozdział 4) stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Może być ono dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Zgodnie z decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 1/2002 z dnia 10 lipca 2002 r. znak: RR.I-7045/5850/1687/01 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-1 na odcinku od węzła „Tuszyn” km 336+000 do węzła „Kamieńsk” km 375+800, zmienioną decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 30 czerwca 2003 r. znak: BM-jb-025-6/1/A-1/2002/430, opisana wyżej część nieruchomości jest przeznaczona na pas drogowy autostrady A-1. Na podstawie art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielanie gruntów pod drogi publiczne jest celem publicznym. Stosownie zaś do art. 5 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o drogach publicznych autostrady są drogami publicznymi (krajowymi).

Ze względu na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość ma częściowo nieuregulowany stan prawny, wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego w stosunku do jej części oznaczonej jako działka nr 54/1 nastąpiło po podaniu informacji o zamiarze wywłaszczenia do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Kamieńsk i przez ogłoszenie w prasie

o zasięgu ogólnopolskim oraz po bezskutecznym upływie terminu określonego w art. 114 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Stosownie zaś do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 5 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość ustala się według jej stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi i według jej wartości rynkowej w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe, Wojewoda Łódzki powołał biegłego rzeczoznawcę majątkowego Jolanę Galia, posiadającą uprawnienia zawodowe nr 4390 do sporządzenia opinii określającej wartość części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 54/1, według jej stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady, tj. 10 lipca 2002 r. i według cen aktualnie kształtujących się w obrocie nieruchomościami. Biegły określił wartość rynkową wyżej wymienionej niezabudowanej działki gruntu według alternatywnego sposobu jej użytkowania, stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości (art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Stosownie do treści § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) przy metodzie porównywania parami 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.

Wycena sporządzona dla potrzeb niniejszego postępowania została poprzedzona dokonaniem przez rzeczoznawcę majątkowego oględzin przedmiotowej części nieruchomości oraz przeprowadzeniem analizy lokalnego rynku nieruchomości, obejmującego teren powiatu radomszczańskiego (ze szczególnym uwzględnieniem gminy Kamieńsk). W wyniku tej analizy rzeczoznawca majątkowy utworzył bazę transakcji rynkowych, zawierającą dane o cenach i cechach nieruchomości nadających się do porównania z nieruchomością wycenianą. Ceny tych nieruchomości zostały zaktualizowane dla potrzeb wyceny przy uwzględnieniu wzrostu cen nieruchomości w okresie badania rynku na poziomie 1,5% miesięcznie. Na podstawie preferencji nabywców oraz analizy własnej cen transakcyjnych rzeczoznawca majątkowy ustalił także cechy rynkowe mające wpływ na wartość analizowanych nieruchomości i przypisał im określone wagi: lokalizacja – 40%, możliwości inwestycyjne – 30%, infrastruktura techniczna – 20%, wielkość powierzchni działki – 10%. Następnie, w celu określenia wartości działki gruntu nr 54/1 wybrał 3 nieruchomości najbardziej do niej podobne i przeprowadził analizę porównawczą, odpowiednio korygując ceny transakcyjne tych nieruchomości ze względu na różnice między nimi a przedmiotem wyceny.

Ostatecznie, w sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii w formie operatu szacunkowego wartość przedmiotowej części nieruchomości została określona na kwotę 1.999,00 zł (słownie złotych: tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) i odpowiada wartości gruntu niezabudowanej działki nr 54/1.

Na rozprawie administracyjnej przeprowadzonej w dniu 30 października 2008 r. przedstawicielka Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad nie wniosła żadnych uwag ani zastrzeżeń co do wyceny działki nr 54/1. Pozostałe strony nie stawiały się na rozprawę mimo prawidłowo doręczonych wezwań.

W ocenie Wojewody Łódzkiego operat szacunkowy wykonany przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Jolantę Galia, posiadającą uprawnienia zawodowe nr 4390 odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności: art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 5 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Określona w nim wartość części nieruchomości położonej w obrębie Dąbrowa, gminie Kamieńsk, powiecie radomszczańskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 54/1 została zatem przyjęta jako podstawa ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia.

Odszkodowanie w wysokości określonej w punkcie II podlega podziałowi między współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, proporcjonalnie do przysługujących im udziałów we współwłasności, zaś w części przypadającej nieustalonym spadkobiercom Danuty Kuśmierczyk zostanie przekazane do depozytu sądowego, stosownie do art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Infrastruktury w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W razie skorzystania z tego prawa odwołanie należy złożyć w dwóch egzemplarzach, za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego.

Z up. Wojewody Łódzkiego


Piotr Klimczak
DYREKTOR WYDZIAŁU
GEODEZJI

Otrzymują:

1. Pani Helena Jureńczyk
2. Pan Józef Jureńczyk
3. Pan Marian Jureńczyk
4. Pan Stanisław Jureńczyk
5. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Łodzi – 2 egz.
ul. Roosevelta 9, 90-056 Łódź
6. Starosta Radomszczański
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – 3 egz., w tym:
 - 1 egz. jako strona postępowania
 - 1 egz. celem ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej
 - 1 egz. celem wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynkówul. Leszka Czarnego 22, 97-500 Radomsko

Do wiadomości:

1. Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi
ul. Solna 14, 91-423 Łódź
- ② Burmistrz Kamieńska
ul. Wieluńska 50, 97-360 Kamieńsk
- celem podania do publicznej wiadomości