

DECYZJA GK.683.50.2018 z dnia 12.03.2019 r.

Hajnówka, dnia 12.03.2019 r.

GK.683.50.2018

DECYZJA

Na podstawie art. 12 i 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018r., poz.1474 tj.) art. 118a, art.130, art.132, art.133 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz.2204 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz.2096 ze zm.)

orzekam o :

1. ustaleniu odszkodowania w wysokości 3.654,00 zł (słownie: trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt cztery złote 00/100) za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną numerami działek 419/5 o pow. 0,0471 ha i 481/8 o pow. 0,0279 ha, położona w obrębie Siemianówka, gmina Narewka, objętą decyzją Starosty Hajnowskiego nr AB.673.9.2018 z dnia 25.06.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
2. zobowiązaniu Wójta Gminy Narewka do złożenia ustalonego w punkcie 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

Uzasadnienie:

Decyzją nr 5/18 znak: AB. 673.9.2018 z dnia 25.06.2018 r. wydaną na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, Starosta Hajnowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na przebudowie i rozbudowie drogi gminnej Nr 107100 B od drogi wojewódzkiej Nr 688 do przejazdu kolejowego. Powyższa decyzja stała się ostateczna w dniu 27.07.2018 r.

Wyżej wymienioną decyzją objęta została m.in. nieruchomość oznaczona numerami działek: 419/2 o pow. 0,50 ha i 481/1 o pow. 0,38 ha. Obydwie działki zgodnie z projektem podziału uległy podziałowi na działki oznaczone numerami 419/5 i 419/6 oraz 481/8 i 481/9. Działki oznaczone nr 419/5 i 481/8 stały się własnością Gminy Narewka.

W związku z prowadzonym postępowaniem i faktem, iż nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej i zbioru dokumentów, tut. Urząd przeanalizował dokumentację znajdującą się w zasobach i ustalił, iż dla gospodarstwa rolnego w skład, którego wchodziły działki o nr 481/1 i 419/2 wydana została decyzja nr PBG-OU-457/178/21/73 z dnia 06.12.1973 r. umarzająca postępowanie w sprawie uregulowania własności nieruchomości. Mimo powyższego w prowadzonej ewidencji gruntów i budynków omyłkowo została wpisana własność do tychże nieruchomości na rzecz osób fizycznych. Tut. Urząd pismem nr GK.683.50.2018 r. z dnia 21.12.2018 r. wystąpił do osób fizycznych, które figurują jako właściciele w prowadzonej ewidencji, aby wylegitymowali się tytułem własności do opisywanych nieruchomości, określając jednocześnie termin do jakiego dokumenty te powinny być przedstawione. Pomimo upływu określonego terminu strony nie załączyły żądanych dokumentów. Ponadto w trakcie prowadzonego postępowania okazało się, iż jedna z osób fizycznych, a postępowanie spadkowe do chwili obecnej nie zostało przeprowadzone. Wobec powyższego Starosta Hajnowski stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny, w związku z czym w tej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Hajnowski, działając na podstawie art. 49 Kpa w związku z art.12 ust.4a i ust.4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych podał do publicznej wiadomości informację, w sposób zwyczajowy przyjęty tj. na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego i Gminy Narewka, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Hajnówce, iż prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Narewka, na podstawie decyzji Starosty Hajnowskiego nr AB.673.9.2018 z dnia 25.06.2018 r.

Stosowanie do art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego jeżeli: osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wg stanu na datę wydania decyzji Starosty Hajnowskiego nr AB.673.9.2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla obszaru na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość brak było obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium zagospodarowania przestrzennego Gminy Narewka, zatwierdzonego Uchwałą nr VII/66/99 Rady Gminy w Narewce z dnia 31.08.1999 r. z późn.zm., przedmiotowa nieruchomość określona jest jako tereny rolne.

Zgodnie z art.12 ust.4a i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. specustawy drogowej, decyzję o odszkodowaniu wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawą ustalenia odszkodowania za prawo własności wywłaszczonej nieruchomości jest zgodnie z art. 134 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) – wartość rynkowa prawa własności, a ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającego tę wartość.

W listopadzie 2018 roku został sporządzony operat szacunkowy przejętej nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy oszacował obydwie, przejęte pod budowę drogi, nieruchomości odpowiednio: działkę oznaczoną nr 481/8 oszacował na kwotę: 1.353,00 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt trzy złote 00/100), natomiast działkę oznaczoną numerem 419/5 na kwotę 2.301,00 zł (słownie: dwa tysiące trzysta jeden złotych 00/100).

Dla wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej jako rynek lokalny obrotu nieruchomościami, przyjęto teren gminy Narewka o przeznaczeniu nieruchomości przeważających wśród gruntów przyległych. Aktualne ceny ziemi kształtują się pod wpływem różnorodnych czynników rynkowych. O poziomie i zróżnicowaniu rynkowej wartości ziemi, oprócz zmiennej sytuacji podaży-popytu, uwzględniającej walory rolnicze, decydują motywy na ogół niekonwencjonalne, takie jak funkcje asekuracyjne wobec bezrobocia, atrakcyjne zaplecze dla celów nierolniczych, funkcje rekompensacyjne, zainteresowanie cudzoziemców, perspektywy korzystania z dotacji itp. Monitorowaniem i analizą tendencji rynkowych objęto okres od maja 2016 r. Przyjęty okres monitoringu wskazuje na stabilizację cen.

Weryfikacja operatu szacunkowego wykazała, iż został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i może stanowić materiał dowodowy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania.

Starosta Hajnowski stosownie do treści art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, powiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Żadna ze stron postępowania uwag nie wniosła.

Mając na uwadze powyższe należało postąpić jak na wstępie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie.

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku za pośrednictwem Starosty Hajnowskiego.

Otrzymują:

1. Gmina Narewka
2. Gmina Narewka – celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń
3. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Hajnówce
4. a/a

Sp.E.M.

Metryka strony

Udostępniający: **Samorząd Powiatu Hajnowskiego**
Wytwarzający/odpowiadający: Starosta Hajnowski Andrzej Skiepmo
Data wytworzenia: **2019-03-13**
Wprowadzający: **Katarzyna Miszczuk**
Data modyfikacji: **2019-03-13**
Opublikował: **Katarzyna Miszczuk**
Data publikacji: **2019-03-13**