



RN.683.2.12.23.2021

Radomsko, dnia 11 marca 2022 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, 4f, 5 oraz art. 18 ust. 1, 1e, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz.U.2022.176 t.j. z późn. zm.), 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 ust. 2, art. 134 ust. 1 oraz art. 135 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U.2021.1899 t.j. z późn. zm.) dalej u.g.n., art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2021.735 t.j. z późn. zm.) dalej K.p.a. oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 4/2021 znak: GB.I.6740.20.1.2020.PP.ŁS z dnia 20.05.2021 r. *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie dróg gminnych w Kamieńsku w rejonie ulic Przerębskiego, Mularczyka, Legionistów i Maszewskiego, droga gminna klasy D* i prawomocnego Postanowienia Starosty Radomszczańskiego nr 271/2021 znak: GB.I.6741.20.1.2020.PP.ŁS wydanego dnia 18.10.2021 r. *prostującego błędy pisarskie w decyzji Starosty Radomszczańskiego z dnia 20.05.2021 r. znak: GB.I.6740.20.1.2020.PP.ŁS.*

### Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w łącznej, po zaokrągleniu kwocie **14 805,00 zł** (słownie złotych: czternaście tysięcy osiemset pięć) za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem działki **21/2 o powierzchni 0,0431 ha** stanowiącą część ul. Łuczyńskiego, położoną w obrębie 0004 miasta Kamieńska, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Kamieńsk w celu realizacji inwestycji drogowej.  
Przedmiotową ww. nieruchomość o numerze 21/2, dla której brak jest księgi wieczystej, a w rejestrach ewidencji gruntów i budynków wpisano nieustaloną własność – Skarb Państwa (drogi), traktuje się, jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązany jest Burmistrz Kamieńska.

3. Wypłata odszkodowania, w związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszej nieruchomości, powinna zostać przekazana **do depozytu sądowego na okres 10 lat** jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

## UZASADNIENIE

Na mocy ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 4/2021 znak: GB.I.6740.20.1.2020.PP.ŁS z dnia 20.05.2021 r. *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie dróg gminnych w Kamieńsku w rejonie ulic Przerębskiego, Mularczyka, Legionistów i Maszewskiego, droga gminna klasy D* i prawomocnego Postanowienia Starosty Radomszczańskiego nr 271/2021 znak: GB.I.6741.20.1.2020.PP.ŁS wydanego dnia 18.10.2021 r. *prostującego błędy pisarskie w decyzji Starosty Radomszczańskiego z dnia 20.05.2021 r. znak: GB.I.6740.20.1.2020.PP.ŁS* położona w obrębie 0004 miasta Kamieńska, działka oznaczona numerem 21/2 o powierzchni 0,0431 ha przeszła z mocy prawa na własność Gminy Kamieńsk, na realizację inwestycji drogowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz.U.2022.176 t.j. z późn. zm. dalej „specustawa drogowa”).

W myśl art. 12 ust. 4f ww. ustawy odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi. Dla przedmiotowej działki o numerze 21/2 brak jest księgi wieczystej, a w rejestrach ewidencji gruntów i budynków wpisano, nieustaloną własność – Skarb Państwa (drogi), czyli stosownie do art. 113 ust. 6 u.g.n. ww. działkę traktuje się, jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

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 *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 i 6 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Radomszczański, działając na podstawie art. 49 *Kodeksu postępowania administracyjnego* w związku z art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 specustawy drogowej podał do publicznej wiadomości informację, iż prowadzi postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość, która stała się z mocy prawa własnością Gminy Kamieńsk, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 4/2021 znak: GB.I.6740.20.1.2020.PP.ŁS z dnia 20.05.2021 r. *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie dróg gminnych w Kamieńsku w rejonie ulic Przerębskiego, Mularczyka, Legionistów i Maszewskiego, droga gminna klasy D*. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. ustawy przejęcie nieruchomości następuje za odszkodowaniem, ustalonym w odrębnej decyzji. Podkreślić należy, iż zarówno art. 23 oraz art. 12 ust. 5 specustawy drogowej mówi o stosowaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujących zasady wywłaszczania nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym do postępowań w sprawach dotyczących odszkodowań prowadzonych w trybie tej specustawy. Przejęcie w trybie specustawy drogowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118a ust. 3 u.g.n., do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 specustawy drogowej. Reasumując w sytuacji, gdy ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów, albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, zastosowanie znajduje art. 133 u.g.n. w związku z art. 113 ust. 5, 6 i ust. 7 tej ustawy, na mocy odesłania z art. 23 ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*.

Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za przejęcie nieruchomości, położonej w obr. 4 miasta Kamieńska, oznaczonej numerem działki 21/2 o pow. 0,0431 ha zostało wszczęte dnia 15.11.2021 r. zawiadomieniem RN.683.2.12.23.2021 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 16.11.2021 - 30.11.2021 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kamieńsku w dniach: 22.11.2021 - 06.12.2021 r. a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 16.11.2021 - 01.12.2021 r.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 u.g.n).

Szacowanie nieruchomości dla ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, odbywa się wg przepisu § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. 2021.555 t.j z późn. zm.).

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowi wartość rynkowa nieruchomości, z zastrzeżeniem art. 135 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, „jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową”, która została określona w operacie szacunkowym z dnia 13 grudnia 2021 r., przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Grażynę Kruk, uprawnienia MTBiGM Nr 5012. Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 13 grudnia 2021 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 20 maja 2021 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonała w dniu 27 listopada 2021 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość odtworzeniową nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Na dzień wydania powyższej decyzji nr 4/2021 Starosty Radomszczańskiego oraz na dzień wyceny nieruchomości jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do informacji uzyskanych z Urzędu Miejskiego w Kamieńsku w piśmie znak: IOŚ.6727.165.2021.KR z dnia 30.11.2021 r. dla przedmiotowej działki o nr ewid. 21/2, obręb geodezyjny 0004, miasto Kamieńsk, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kamieńsk zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/409/10 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 27.05.2010 r. i zmienionym Uchwałą Nr XXXIII/355/13 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 28.05.2013 r. określone zostało przeznaczenie jako: tereny dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL.

Na potrzeby niniejszej wyceny biegła utworzyła bazę transakcji nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych, które odnotowano z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości gruntowych posiadających przeznaczenie drogowe oraz o znanych cechach stanowiących podstawę wyceny. Podstawę określenia wartości rynkowej kosztu

nabycia prawa własności gruntu stanowi próbka reprezentatywna 5 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami drogowymi najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej z rynku lokalnego i regionalnego; rzeczoznawca wybrała podejście porównawcze, metodę porównywania parami dla oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego gruntu. Zgodnie z art. 153 ust. 1 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 są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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 - § 4 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Procedurę postępowania przy tej metodzie wyceny określa Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 KSWP1 oraz zapisy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny PKZW, wg których należy przeprowadzić porównania nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny (co najmniej trzy) i określić wielkość poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań a następnie obliczyć skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań uwzględniając te poprawki.

Wartość nieruchomości określono w oparciu o ceny transakcyjne odnotowane z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości drogowych. Badania cen dokonano w okresie ostatnich dwóch lat: 2019 - 2021, czyli zgodnie z zaleceniami standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, które wskazują na wykorzystywanie w wycenie nieruchomości podobnych, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny. Ze względu na specyfikę tego segmentu nieruchomości oraz rzadkość występowania transakcji rynkowych nieruchomości drogowych obszar badania cen na potrzeby wyceny

został powiększony o obszar sąsiednich powiatów z terenu województwa łódzkiego: pajęczańskiego, wieruszowskiego i wieluńskiego.

Biegła rzeczoznawca majątkowy do obliczeń wybrała transakcje najbardziej wiarygodne oraz spełniające warunki całkowitej niezależności, odrzuciła nieruchomości osiągające ceny najbardziej skrajne i rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa. Jednocześnie analizując zachowania na badanym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele drogowe zaobserwowała, w okresie monitorowania, wzrost cen 0,5 % na miesiąc.

Dla określenia wartości odtworzeniowej występujących części składowych nieruchomości gruntowych zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr działki: 21/2 o pow. 0,0431 ha, oszacowano: w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (dla określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu) i w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia (dla części składowych nieruchomości gruntowych).

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość odtworzeniową nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla jej stanu na dzień 20 maja 2021 r., w łącznej, po zaokrągleniu kwocie 32 275,00 zł (słownie złotych: trzydzieści dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt pięć).

W tym **wartość rynkowa prawa własności gruntu** wycenianego wynosi łącznie **14 805,00 zł** (słownie złotych: czternaście tysięcy osiemset pięć).

Oszacowana wartość naniesień budowlanych wynosi 17 470,00 zł (słownie złotych: siedemnaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt) i obejmuje powierzchnię 145 m<sup>2</sup> utwardzenia terenu w postaci jezdni o nawierzchni asfaltowej na przedmiotowej nieruchomości.

Wartość naniesień budowlanych – utwardzenia szacowana odrębnie od wartości gruntu jest kosztem odtworzenia lub zastąpienia części składowych nieruchomości, pomniejszoną o wartość zużycia tych części. Wartość tę określono przy zastosowaniu metodyki zawartej w specjalnych, branżowych biuletynach: służących do *wycen budynków i budowli* - publikacja WACETOB wg cen z III kwartału 2021 r.

Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m<sup>2</sup>** wycenianego gruntu na kwotę **34,35 zł**.

Mając na uwadze treść pisma znak: IOŚ.7011.2.2019 z dnia 10 marca 2022 r., w którym Burmistrz Kamieńska oświadcza, że koszty utwardzenia jezdni asfaltowej (naniesień budowlanych) na działce oznaczonej numerem 21/2 o pow. 0,0431 ha, położonej w obr. 4

miasta Kamieńska, poniosła Gmina Kamieńsk, będąca jednocześnie w przedmiotowej sprawie płatnikiem odszkodowania, Starosta Radomszczański jako organ prowadzący postępowanie uznał, że przedmiotem odszkodowania jest tylko grunt.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz.U.2022.176 t.j.) wysokości odszkodowania nie powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdyż nieruchomość nie została wydana w powyższym terminie, w posiadanie na rzecz Gminy Kamieńsk (pismo Burmistrza Kamieńska IOŚ.7011.2.2019 z dnia 15.11.2021 r.).

Realizując treść art. 80 ustawy K.p.a., organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 13 grudnia 2021 r. W ocenie organu, operat szacunkowy, obejmuje wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości i może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 10 K.p.a. oraz mając na uwadze art. 49 K.p.a., w związku z art. 118a ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, Starosta Radomszczański, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, pismem znak: RN.683.2.12.23.2021 z dnia 19.01.2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o zgromadzeniu materiału dowodowego, stanowiącego podstawę do zakończenia sprawy decyzją administracyjną oraz możliwości wypowiedzenia się odnośnie zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie, w terminie 10 dni od daty podania do publicznej wiadomości.

Stosownie 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 przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, nikt nie okazał się dokumentem potwierdzającym prawo do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz nie zgłoszono dodatkowych wniosków, co do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Niniejsza decyzja podlega doręczeniu i ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.p.a. w związku z art. 118a ust. 2 u.g.n. tj. przez obwieszczenie lub 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.

Wobec powyższego należy orzec jak w sentencji.

Na podstawie art. 127 §1 i §2, art. 129 §1 i §2 K.p.a., w związku z art. 9a u.g.n. od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego w Łodzi. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują :

1. Burmistrz Miasta Kamieńska
2. Skarb Państwa
3. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres czternastu dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kamieńska oraz na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku i stronie internetowej tut. organu – <https://bip.radomszczanski.pl/>
4. A/a

Starostwo Powiatowe w Radomsku – Referat Gospodarki Nieruchomościami;  
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22; tel. +48 44 685 89 42, fax. +48 44 683 43 35  
[www.radomszczanski.pl](http://www.radomszczanski.pl) ; [starostwo@radomszczanski.pl](mailto:starostwo@radomszczanski.pl)  
Administratorem danych osobowych jest Starosta Radomszczański. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.radomszczanski.pl/bipkod/14395088>