

RN.683.8.2.2018

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 oraz art. 18 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2018.1474 t.j.), art. 49, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 t.j.) w związku art. 118a ust. 2, art. 128 ust. 1, 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.2018.2204 t.j.) oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 2/2018, znak: GB.I.6740.20.5.2017.AR.MB.PP z dnia 18.01.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w kwocie łącznej **31 213,00 zł** (słownie złotych: trzydzieści jeden tysięcy dwieście trzynaście) za nieruchomość gruntową, oznaczoną nr działki 281/4 o pow. 0,0190 ha, położoną w obrębie 17 miasta Radomska, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Miasto Radomsko w celu realizacji inwestycji drogowej, obejmującej: wartość gruntu w kwocie 19 904,40 zł (słownie złotych: dziewiętnaście tysięcy dziewięćset cztery 40/100), wartość naniesień w kwocie łącznej 11 308,20 zł (słownie złotych: jedenaście tysięcy trzysta osiem 20/100) na rzecz:
 - a) **Joanny Zacharewicz – za udział 11/21 części**, odszkodowanie w kwocie **16 349,67 zł** (słownie złotych: szesnaście tysięcy trzysta czterdzieści dziewięć 67/100)
 - b) W pozostałych udziałach o łącznej **kwocie 14 863,33 zł** (słownie złotych: czternaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy 33/100), nieruchomość ma nieustalonego właściciela (spadkobierców) – w operacie ewidencji gruntów, jako właściciel, wpisani byli w udziale 1/21 części Marianna Gawlikowska kwota 1 486,33 zł (słownie złotych: jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt sześć 33/100), w udziale 2/7 części Zofia Sudnik kwota 8 918,00 zł (słownie złotych: osiem tysięcy dziewięćset osiemnaście 00/100), w udziale 1/7 części małżeństwo Wojciech i Helena Woch kwota 4 459,00 zł (słownie złotych: cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt dziewięć 00/100).
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1a zobowiązana jest Gmina Miasto Radomsko.
3. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1b, które w związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszej nieruchomości należy **przekazać do depozytu sądowego na okres 10 lat**, zobowiązana jest Gmina Miasto Radomsko, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.
4. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Starostwo Powiatowe w Radomsku – Referat Gospodarki Nieruchomościami;
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22; tel. +48 44 685 89 28, fax. +48 44 683 43 35
www.radomszczanski.pl ; 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>

UZASADNIENIE

Na mocy ostatecznej Decyzji Nr 2/2018, znak: GB.I.6740.20.5.2017.AR.MB.PP. z dnia 18.01.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej ul. Dobra Nr 112677E w Radomsku, działka oznaczona numerem 281/4 o pow. 0,0190 ha, przeszła z mocy prawa na własność Gminy Miasto Radomsko 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. 2018.1474 t.j.). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PT1R/00053448/5 w Sądzie Rejonowym w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W myśl przepisów w/w ustawy, odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi, którym byli: Joanna Zacharewicz w 11/21 części, Zofia Sudnik w 2/7 części, Marianna Gawlikowska w 1/21 części, małżeństwo Wojciech i Helena Woch w 1/7 części, na podstawie zapisów w księdze wieczystej oraz aktualnego wypisu z rejestru gruntów. W toku postępowania ustalono, że wypłata odszkodowania przysługuje Joannie Zacharewicz w udziale 11/21 części, natomiast odszkodowanie w pozostałych częściach udziałów nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia nieruchomości, 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. 118. W myśl art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Radomszczański, działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych podał do publicznej wiadomości informację, iż prowadzi postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość, która stała się z mocy prawa własnością Gminy Miasta Radomska, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 2/2018, znak: GB.I.6740.20.5.2017.AR.MB.PP z dnia 18.01.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przejęcie nieruchomości następuje za odszkodowaniem, ustalonym w odrębnej decyzji. Podkreślić należy, iż zarówno art. 23 oraz art. 12 ust. 5 ww. ustawy 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 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 specustawy drogowej. Reasumując w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego lub nie zostało ono zakończone, zastosowanie znajduje art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 113 ust. 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 przedmiotowej nieruchomości zostało wszczęte zawiadomieniem o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska i Starostwa Powiatowego w Radomsku a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 2018.2204 t.j.).

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.

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowi wartość rynkowa nieruchomości, która została określona w operacie szacunkowym z dnia 27 września 2018 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Danutę Jabłecką (uprawnienia MTBiGM Nr 5465).

Ogłędzin dokonano w dniu 14 września 2018 r., zaś 27 września 2018 r. określono wartość nieruchomości wg jej stanu na dzień 18 stycznia 2018 r., t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość odtworzeniową nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Dla celów niniejszej wyceny biegła wybrała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

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.

Na dzień wyceny nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska - uchwała Nr XXXIV/306/2001 z dnia 17 grudnia 2001 r. Rady Miasta Radomska zmieniona uchwałą Nr LXII/476/10 z dnia 30 września 2010 r., wyceniana nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN”.

Na potrzeby niniejszej wyceny utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny, ceny odnotowano z aktów notarialnych, umów sprzedaży z obszaru miasta Radomska. Transakcje dotyczyły prawa własności. Badania cen dokonano dla okresu sierpień 2016 r. – wrzesień 2018 r. a więc w okresie najbliższym poprzedzającym datę wyceny, w którym odnotowano wystarczającą liczbę transakcji dla zastosowania podejścia porównawczego.

Wartość nieruchomości oznaczonej nr działki 281/4 oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. **Wartość rynkowa nieruchomości** oznaczonej numerem działki 281/4 o pow. 0,0190 ha, stanowiącej własność: **Joanny Zacharewicz w udziale 11/21 części**, w pozostałym udziale nieruchomość ma nieustalonego właściciela (spadkobierców) – w operacie ewidencji gruntów, jako właściciel, wpisani byli w udziale 1/21 części Marianna Gawlikowska, w udziale 2/7 części Zofia Sudnik, w udziale 1/7 części małżeństwo Wojciech i Helena Woch, **wynosi w kwocie łącznej 31 213,00 zł**. W tym wartość gruntu w kwocie 19 904,40 zł (słownie złotych: dziewiętnaście tysięcy dziewięćset cztery 40/100) oraz wartość naniesień w kwocie łącznej 11 308,20 zł (słownie złotych: jedenaście tysięcy trzysta osiem 20/100). Na wartość naniesień składają się wartość ogrodzenia 2 105,18 zł (słownie złotych: dwa tysiące sto

pięć 18/100) oraz wartość nasadzeń w łącznej kwocie 9 203,02 (słownie złotych: dziewięć tysięcy dwieście trzy 02/100). Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu na kwotę **104,76 zł**.

Dla celów wyceny części składowej gruntu – budowli zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia danego elementu w stanie nowym przy ustalonym stopniu zużycia. Wartość roślin ozdobnych szacowana odrębnie od wartości gruntu jest kosztem odtworzenia części składowych nieruchomości. Wartość tę określa się „metodą bydgoską” określania wartości pojedynczej rośliny ozdobnej.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., wysokości odszkodowania nie powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdyż nieruchomość nie została wydana w ustawowym terminie, nie spisano protokołu wydania i przejęcia nieruchomości (pismo Miasta Radomska nr TGN.6833.4.2018 z dnia 28.08.2018 r.).

W celu ustalenia wysokości odszkodowania organ dokonał oceny operatu szacunkowego i stwierdził, że odpowiada on wymogom określonym przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.

Działające na podstawie art. 10§1 mając na uwadze art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta Radomszczański, pismem znak: RN.683.8.2.2018 z dnia 04.01.2019 r. poinformował oraz ogłosił w terminie 04.01.2019-18.01.2019 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska i Starostwa Powiatowego w Radomsku a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku informację o zgromadzeniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się odnośnie zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.

Zgodnie z pkt. 2 niniejszej decyzji, do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1a zobowiązana jest Gmina Miasto Radomsko, natomiast z uwagi na nieuregulowany w części stan prawny własności przedmiotowej nieruchomości w pkt. 3 niniejszej decyzji zobowiązano Gminę Miasto Radomsko do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat zgodnie z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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 dzisiejszego, w udziałach o nieuregulowanym stanie prawnym, nikt nie zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości.

Niniejsza decyzja podlega doręczeniu i ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszania.

Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Strona może również, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zrzec się takiego prawa. 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.