

RN.683.9.10.2018

## 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, ust. 3, 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 5/2018, znak: GBI.6740.20.7.2017.PP.MB z dnia 20.03.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

### Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w kwocie **2 480,00 zł** (słownie złotych: dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt) za nieruchomość gruntową, oznaczoną nr działki **44/1 o pow. 0,0031 ha, położoną w obrębie 10 miasta Radomska**, która z mocy prawa stała się własnością Miasta Radomska w celu realizacji inwestycji drogowej, na rzecz:
  - a) **Pana Jacka Obarzanek – za udział ½ części**, odszkodowanie **w kwocie 1 240,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście czterdzieści)
  - b) W pozostałym udziale wynoszącym ½ części w **kwocie 1 240,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście czterdzieści), nieruchomość ma nieustalonego właściciela (spadkobierców) – w operacie ewidencji gruntów, jako właściciel, wpisana była w udziale ½ części **Pani Dorota Zawadzka**.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1a zobowiązane jest 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**, zobowiązane jest 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.

## UZASADNIENIE

Na mocy ostatecznej Decyzji Nr 5/2018, znak: GBI.6740.20.7.2017.PP.MB z dnia 20.03.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie układu drogowego ul. Kraszewskiego na odcinku od ul. Narutowicza do ul. Św. Rozalii i Św. Rozalii na odcinku od ul. Kraszewskiego wraz z nieprzebudowanym odcinkiem ul. Kolejowej w Radomsku-droga gminna. Działka oznaczona numerem 44/1 o pow. 0,0031 ha, przeszła z mocy prawa na własność Miasta Radomska 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/00000347/1 w Sądzie Rejonowym w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W myśl przepisów w/w ustawy, odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi, którym byli: Pan Jacek Obarzanek w ½ części oraz Pani Dorota Zawadzka w ½ części, na podstawie zapisów w księdze wieczystej oraz wypisu z rejestru gruntów,

Wydziału Geodezji, Starostwa Powiatowego w Radomsku. W toku postępowania ustalono, że wypłata odszkodowania przysługuje Panu Jackowi Obarzanek w udziale  $\frac{1}{2}$  części, natomiast odszkodowanie w pozostałym udziale wynoszącym  $\frac{1}{2}$  części, 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 Miasta Radomska, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 5/2018, znak: GBI.6740.20.7.2017.PP.MB z dnia 20.03.2018 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 17 grudnia 2018 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Panią Karolinę Pukacz (uprawnienia Nr 5350).

Ogłędzin dokonano w dniu 7 grudnia 2018 r., zaś 17 grudnia 2018 r. określono wartość nieruchomości wg jej stanu na dzień 20 marca 2018 r., t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość rynkową prawa własności nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Dla celów niniejszej wyceny biegła wybrała podejście porównawcze, metodą porównywania parami.

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 przejęte uchwałą LXIII/476/10 Rady Miasta Radomska z dnia 30 września 2010 obszar ten określa, jako tereny **P-U-** tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca, Pani Karolina Pukacz, określiła wartość rynkową nieruchomości dla jej stanu na dzień 20 marca 2018 r. Dla określenia wartości rynkowej gruntu, metodą porównywania parami, porównano ją z podobnymi nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod zabudowę przemysłowo-usługową o znanych cenach i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Do porównań wykorzystano nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży na podstawie aktów notarialnych. Na potrzeby wyceny przyjęto 12 transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Transakcje dotyczyły prawa własności. Badania cen dokonano między czerwcem 2016 r. a datą wyceny.

Wartość nieruchomości oznaczonej nr działki 44/1 oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości** oznaczonej numerem działki 44/1 o pow. 0,0031 ha, stanowiącej własność **Pana Jacka Obarzanek w udziale ½ części**, w pozostałym udziale wynoszący ½ części, nieruchomość ma nieustalonego właściciela (spadkobierców) – w operacie ewidencji gruntów, jako właściciel, wpisana była w udziale ½ części Pani Dorota Zawadzka, **wynosi w kwocie 2 480,00 zł** (słownie złotych: dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt). Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m<sup>2</sup>** wycenianego gruntu na kwotę **72,83 zł**.

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.6833.7.2018 z dnia 04.09.2018 r.).

W celu ustalenia wysokości odszkodowania organ dokonał oceny operatu szacunkowego i stwierdził, że odpowiada on wymogom wynikającym z przepisów prawa i standardom zawodowym (art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

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.683.9.10.2018 z dnia 22.01.2019 r. poinformował oraz ogłosił w terminie 22.01.2019-07.02.2019 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.

W dniu 30 stycznia 2019 r., wpłynęło pismo, z dnia 29 stycznia 2019 r., Pana Jacka Obarzanek, dotyczące sprawy RN.683.9.10.2018, w którym kwestionuje oszacowaną przez biegłą kwotę odszkodowania za nieruchomość oznaczoną numerem działki 44/1 o pow. 0,0031 ha,

położoną w obr. 10, m. Radomska, zajęta pod drogę publiczną. W dniu 31 stycznia 2019 r. Referat Gospodarki Nieruchomościami, Starostwa Powiatowego w Radomsku, przesłał niniejsze pismo do rzeczoznawcy majątkowego, Pani Karoliny Pukacz, celem ustosunkowania się do zarzutów Pana Jacka Obarzanek. W odpowiedzi, w piśmie z dnia 11 lutego 2019 r. (wpływ 15 luty 2019 r.), rzeczoznawca majątkowy podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko w kwestii ustalonej w operacie szacunkowym ceny gruntu.

Zgodnie z pkt. 2 niniejszej decyzji, do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1a zobowiązana jest Miasto Radomsko, natomiast z uwagi na nieuregulowany w części stan prawny własności przedmiotowej nieruchomości w pkt. 3 niniejszej decyzji zobowiązano 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 przewyżnienia 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 ogłoszenia.

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.