

RN.683.6.79.2018

## **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 3/2018 z dnia 15.02.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

### **Starosta Radomszczański**

1. Ustala odszkodowanie pieniężne za nieruchomość gruntową, oznaczoną nr działki 13/2 o pow. 0,0013 ha, położoną w obrębie 29 miasta Radomska, która z mocy prawa stała się własnością Miasta Radomska w celu realizacji inwestycji drogowej obejmującej wartość:
  - działki gruntu 887.00 zł ( słownie złotych: osiemset osiemdziesiąt siedem )
  - ogrodzenia 2 705.00 zł ( słownie złotych: dwa tysiące siedemset pięć )
  - utwardzenia 450.00 zł ( słownie złotych: czterysta pięćdziesiąt )
  - nasadzeń 1 590.00 zł ( słownie złotych: jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt )na rzecz:
  - a) Pani Janiny Placzyńskiej za udział 1/2 części, odszkodowanie w kwocie 2 816.00 zł (słownie złotych: dwa tysiące osiemset szesnaście).
  - b) W udziale wynoszącym 1/2 części, odszkodowanie w kwocie 2 816.00 zł (słownie złotych: dwa tysiące osiemset szesnaście), nieruchomość ma nieustalonego właściciela (spadkobierców) w operacie ewidencji gruntów, jako współwłaściciel na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, wpisany był Pan Marian Placzyński.
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 3/2018, z dnia 15.02.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa ulicy Spacerowej, działka oznaczona numerem 13/2 o pow. 0,0013 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. ). W myśl przepisów w/w ustawy, odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowym właścicielom, którym byli małżonkowie Janina i Marian Placzyńscy na

podstawie księgi wieczystej PT1R/00009882/6 oraz wypisu z rejestru gruntów, Wydziału Geodezji, Starostwa Powiatowego w Radomsku. W toku postępowania ustalono, że wypłata odszkodowania przysługuje Pani Janinie Placzyńskiej w udziale 1/2 części natomiast odszkodowanie w pozostałym udziale, nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia nieruchomości zatem 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. 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 wywłaszczenia 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.

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 15 października 2018 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Karolinę Pukacz (uprawnienia Nr 5350).

Ogłędzin dokonano w dniu 24 września 2018 r., zaś 15 października 2018 r. określono wartość nieruchomości wg jej stanu na dzień 15 lutego 2018 r., t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

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 MNe – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca, Pani Karolina Pukacz, określiła wartość rynkową nieruchomości dla jej stanu na dzień 15 lutego 2018 r. Dla określenia wartości rynkowej gruntu, metodą porównywania parami, porównano ją z podobnymi nieruchomościami gruntowymi 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 18 transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Transakcje dotyczyły prawa własności. Wartość nieruchomości oznaczonej nr działki 13/2 oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Dla określenia wartości odtworzeniowej naniesień, wyceny dokonano w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką elementów scalonych w oparciu o najnowsze pozycje Wacetob przeznaczonych do wyceny w/w technice, stanowiące podstawę wyceny to „Scalone Normatywy do wyceny budynków i budowli Nr 124 wg cen za II kwartał 2018r.

Oszacowanie nasadzeń dokonano w oparciu o zasady zawarte w opracowaniu K. Zmarlickiego „Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych” oraz wydawnictwa Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy „Określenie wartości roślin ozdobnych”. Rzeczoznawca ustaliła wartość 1 m<sup>2</sup> wycenianego gruntu na kwotę 68,20 zł. zatem wartość rynkowa prawa własności gruntu wycenianego wynosi w zaokrągleniu kwotę 887.00 zł. Natomiast wartość części składowych gruntu w postaci ogrodzenia wynosi 2 705.00 zł, utwardzenia w wysokości 450.00 zł. oraz nasadzeń 1 590.00 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.

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.683.6.79.2018 z dnia 15.01.2019 oraz 18.03.2019 r. poinformował oraz ogłosił w terminie 18.03.2019-01.04.2019r. i 20.03.2018-3.04.2018r. 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 zobowiązane 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 udziale 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 ogłaszania. 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.

Otrzymują:

1. Pani Janina Placzyńska
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Radomsku oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku-[www.radomszczanski.pl](http://www.radomszczanski.pl) (zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U.2018.2204 t.j.)
3. Miasto Radomsko
4. a/a.