



RN.683.5.8.2018

Radomsko, dnia 14 maja 2019 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 oraz art. 18 ust.1, art. 23 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 związku z art.8, art.113 ust.5 i ust.6, art.118a ust. 2, 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.2018.2204 t.j.), art. 49, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2018.2096 t.j.) oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 1/2018, znak: GB.I.6740.20.3.2017.AR.MB.PP z dnia 04.01.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w łącznej kwocie **476,00 zł** (słownie złotych: czterysta siedemdziesiąt sześć) za nieruchomość gruntową, o nieregulowanym stanie prawnym, oznaczoną numerem działki: **338/2 o pow. 0,0006 ha**, położoną w obrębie 48 miasta Radomska, która z mocy prawa stała się własnością Miasta Radomsko w celu realizacji inwestycji drogowej.
Nieruchomość ma nieustalonego właściciela – w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako właściciel wpisany był Skarb Państwa, a jako użytkownik Wojewódzki Zarząd Inwestycji Rolniczych z siedzibą w Radomsku. Dla obu zapisów brak jest księgi wieczystej lub innych dokumentów własności.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązane jest Miasto Radomsko.
3. Wypłata odszkodowania, w związku z nieregulowanym 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 Nr 1/2018, znak GB.I.6740.20.3.2017.AR.MB.PP z dnia 04.01.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy M. Kolbe w Radomsku, działka oznaczona numerem 338/2 o łącznej powierzchni 0,0006 ha przeszła z mocy prawa na własność Miasta 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.) i założono wówczas oraz jest aktualnie prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości księga wieczysta nr PT1R/00098315/1 w Sądzie Rejonowym w Radomsku,

V Wydział Ksiąg Wieczystych. W myśl przepisów w/w ustawy, odszkodowanie za przejętą nieruchomości przysługuje dotychczasowemu właścicielowi, którym wg zapisów rejestru ewidencji gruntów i budynków, był Skarb Państwa, a użytkownikiem Wojewódzki Zarząd Inwestycji Rolniczych z siedzibą w Radomsku. Dla obu zapisów brak jest księgi wieczystej lub innych dokumentów własności. 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 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów, albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Zatem w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przy wywłaszczeniu, przyjmuje się służące do jej oznaczenia dane z katastru nieruchomości.

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 nieruchomości, która stała się z mocy prawa własnością Miasta Radomska, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 1/2018, znak GB.I.6740.20.3.2017.AR.MB.PP z dnia 04.01.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy M. Kolbe w Radomsku. 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 władający nieruchomością nie ma uregulowanego stanu prawnego, bo brak jest księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów, zastosowanie znajduje art. 133 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* w związku z art. 113 ust. 5 i ust. 6 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 RN.683.5.8.2018 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 15.03.2019 - 29.03.2019 a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 18.03.2019 - 02.04.2019 r.

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 *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 Danutę Jabłecką, uprawnień MTBiM Nr 5465.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 15 października 2018 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 4 stycznia 2018 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonała w dniu 22 sierpnia 2018 r.

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

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 Rady Miasta Radomska Nr LXIII/476/10 z dnia 30 września 2010 r., wyceniana działka położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy „MNe”.

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. Przyjęto 34 transakcje nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej: niezabudowane działki gruntu przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wartość nieruchomości oznaczonej nr działki 338/2 o pow. 0,0006 ha, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,9 ze względu na fakt, że działka wyceniana ma wadę wykraczającą poza przyjęte cechy rynkowe tj. nieruchomość położona w terenach zabudowy jednorodzinnej stanowi rów, natomiast nieruchomości porównawcze stanowią działki budowlane. W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła **wartość rynkową nieruchomości**, dla jej stanu na dzień 4 stycznia 2018 r., jako prawo własności gruntu, w łącznej kwocie **476,00 zł** (słownie złotych: czterysta siedemdziesiąt sześć).

Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu na kwotę **88,19 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.6833.5.2018.MS z dnia 18.06.2018 r.).

Stosownie do przepisu art. 80 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2018.2096 t.j. dalej K.p.a.), organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego. W ocenie organu, operat szacunkowy został sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, w następstwie pełnego procesu wyceny, obejmującego wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości. Operat szacunkowy, zdaniem organu, spełnia warunki formalne, oparty jest na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych, a zatem może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Miasto Radomsko, jako strona postępowania, po zapoznaniu się z aktami sprawy oraz operatem szacunkowym sporządzonym na potrzeby niniejszego postępowania, w piśmie z dnia 4.10.2018r. znak: TGN.6833.5.2018, zakwestionowało oszacowaną, przez biegłą rzeczoznawcę, wysokość kwoty odszkodowania za m² dla całej nieruchomości zajętej pod drogę publiczną – ulica M. Kolbe w Radomsku na podstawie Decyzji Nr 1/2018, znak: GB.I.6740.20.3.2017.AR.MB.PP z dnia 04.01.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy M. Kolbe w Radomsku, m.in. za działkę oznaczoną numerem 338/2.

Pismem z dnia 09.10.2018 r. tut. organ, przesłał do rzeczoznawcy majątkowego, wyżej opisane pismo, celem ustosunkowania się do podniesionych w nim kwestii związanych z wartością rynkową gruntu.

W piśmie z dnia 19.10.2018r., rzeczoznawca majątkowy podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko m.in. w kwestii ustalonej w operacie szacunkowym ceny gruntu dla działek objętych niniejszą decyzją.

Pismem znak: TGN.6833.5.2018 z dnia 7.10.2018 r. (na piśmie omyłkowo wpisano datę 07 października 2018 r., zamiast 07 listopada 2018 r.) Miasto Radomsko, po zapoznaniu się z aktami sprawy oraz stanowiskiem zawartym w piśmie z dnia 19.10.2018 r. rzeczoznawcy majątkowego zawnioskowało o przeprowadzenie rozprawy administracyjnej celem przedstawienia dodatkowych uwag do sporządzonych operatów m.in. dla działki 338/2.

Starosta Radomszczański pismem z dnia 16.11.2018 r. znak: RN.683.5.2018 zawiadomił o rozprawie administracyjnej i wyznaczył jej termin na dzień 6.12.2018 r.

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi na rozprawie, rzeczoznawca majątkowy, pismem z dnia 4.01.2019 r. przedłożyła organowi swoje stanowisko w sprawie sugerowanych, przez przedstawiciela Miasta Radomska, zmian w operatach szacunkowych w zakresie cech rynkowych dla nieruchomości o cenie minimalnej oraz załączyła jednostronicowy aneks do operatu i stanowisko Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego z dnia 23 marca 2015 r. Stanowisko to zostało przekazane stronie postępowania – Miastu Radomsko w piśmie z dnia 14.01.2019 r. znak: RN.683.5.50.2018.

Działające na podstawie art. 10 §1 oraz mając na uwadze art. 49 K.p.a., w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta Radomszczański, pismem znak: RN.683.5.8.2018 z dnia 03.04.2019 r. poinformował oraz ogłosił w terminach 04.04.2019-18.04.2019 r. i 03.04.2019 – 17.04.2019 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska

i 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.

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 przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wyłączenie 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 zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Niniejsza decyzja podlega doręczeniu i ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.p.a. 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 należy orzec jak w sentencji.

Na podstawie art. 127 §1 i §2, art. 129 §1 i §2 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, w związku z art. 9a ustawy *o gospodarce nieruchomościami* 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. Miasto Radomsko
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku - www.radomszczanski.pl (zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* Dz.U.2018.2204 t.j.)
3. A/a

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>