



RN.683.3.2019

Radomsko, dnia 24 czerwca 2019 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 oraz art. 18 ust.1, ust. 1e pkt.3, 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, 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.), 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 4/2018, znak: GB.I.6740.20.6.2017.PP.MB z dnia 09.03.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w łącznej wysokości **26 777,10 zł** (słownie złotych: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem 10/100) za nieruchomość gruntową, o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną numerem działki: **93 o pow. 0,66 ha**, położoną w obrębie Policzko, gmina Przedbórz, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Przedbórz. Powyższe odszkodowanie obejmuje:
 - wartość prawa własności gruntu w kwocie 25 502,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia pięć tysięcy pięćset dwa) oraz
 - powiększenie wartości odszkodowania o 5% tj. o kwotę 1 275,10 zł (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt pięć 10/100) zgodnie z art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*.Nieruchomość ma nieustalonego właściciela – w rejestrze ewidencji gruntów i budynków figuruje jako przedmiot władania samoistnego Władysławy Niklińskiej c. Adama. Brak jest księgi wieczystej lub innych dokumentów własności dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązana jest Gmina Przedbórz.
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 Nr 4/2018, znak GB.I.6740.20.6.2017.PP.MB z dnia 09.03.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie odcinka drogi gminnej w miejscowościach Brzostek-Policzko, działka oznaczona numerem 93 o łącznej powierzchni 0,66 ha, położona w obrębie Policzko, przeszła z mocy prawa na własność Gminy Przedbórz, 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 dotychczasowemu właścicielowi. Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest księgi wieczystej lub innych dokumentów własności a w rejestrze ewidencji gruntów i budynków figuruje jako przedmiot władania samoistnego Władysławy Niklińskiej c. Adama. 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 z dnia 10 kwietnia 2003 r. *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 ust. 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. 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 z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* wszczął i podał do publicznej wiadomości informację, iż prowadzi postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość, oznaczoną numerem 93 o powierzchni 0,66 ha, która stała się z mocy prawa własnością Gminy Przedbórz, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego Nr 4/2018, znak GB.I.6740.20.6.2017.PP.MB z dnia 09.03.2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie odcinka drogi gminnej w miejscowościach Brzostek-Policzko. 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 w/w 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 oznaczonej numerem działki 93 o pow. 0,66 ha, o nieregulowanym stanie prawnym, zostało wszczęte zawiadomieniem RN.683.3.2019 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku (08.03.19 - 22.03.19), Urzędu Gminy Przedbórz (12.03.19 - 28.03.19) a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku (08.03.19 - 25.03.19).

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 kwietnia 2019 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Danutę Jabłecką, uprawnienia MTBiGM Nr 5465.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 15 kwietnia 2019 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 9 marca 2018 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonała w dniu 8 kwietnia 2019 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. Jak wynika z operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania, przedmiotowa nieruchomość wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Przedbórz - uchwała Nr XVI/122/99 z dnia 28 grudnia 1999 r. Rady Miejskiej w Przedborzu zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Przedborzu Nr X/59/07 z dnia 16 maja 2007 r., na dzień 9 marca 2018 r, znajduje się w niewielkiej części w terenach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej „MR/MN”, głównie w terenach rolnych oznaczonych „RL” i częściowo w terenach dolesień „RLD”.

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 gminy Przedbórz. Transakcje dotyczyły prawa własności. Badania cen dokonano dla okresu styczeń 2018 r. – kwiecień 2019 r. a więc w okresie najbliższym poprzedzającym datę wyceny, w którym odnotowano wystarczającą liczbę transakcji dla zastosowania podejścia porównawczego. Przyjęto 15 transakcji

nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej: niezabudowane działki gruntu przeznaczone na cele rolne i pod budownictwo mieszkaniowe zagrodowe i jednorodzinne oraz pod zalesienia (grunty rolne o niskich klasach bonitacyjnych).

Wartość nieruchomości oznaczonej nr działki 93 o pow. 0,66 ha, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła **wartość rynkową nieruchomości**, dla jej stanu na dzień 9 marca 2018r., jako prawo własności gruntu, w łącznej, zaokrąglonej kwocie **25 502,00 zł** (słownie złotych: dwadzieścia pięć tysięcy pięćset dwa).

Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 ha** wycenianego gruntu na kwotę **33 599,42 zł**. Na podstawie szczegółowej analizy rynku, biegła stwierdziła, że grunty nabywane pod drogi na innych rynkach osiągają ceny wyższe niż nieruchomości przeznaczone na cele rolne. Z uwagi na fakt zróżnicowanego przeznaczenia wycenianej działki, przejętej pod drogę tj.: 10% powierzchni nieruchomości znajduje się w terenach pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną z ewentualną możliwością potencjalnej zabudowy o kolejne 10%, ok. 30% pod zalesienie i pozostała część pod uprawy rolne oraz uwzględniając, że przedmiotem analizy były transakcje zróżnicowane pod względem przeznaczenia, rzeczoznawca majątkowy przyjęła na potrzeby wyceny, wskaźnik zwiększający wartość wycenianej nieruchomości w wysokości 15 % z przedziału 0-50% (stosownie do §36 ust. 3 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

Natomiast w związku z art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., **wysokość odszkodowania** została **powiększona o kwotę równą 5%** wartości nieruchomości co stanowi wartość **1 275,10 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt pięć 10/100), gdyż zgodnie z pismem z dnia 08.05.2019 r. Urzędu Miejskiego w Przedborzu działka nr 93, położona w obrębie 0016 – Policzko, została wydana w terminie przewidzianym w ustawie.

Zgodnie z przepisem 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 i stwierdził, że spełnia on warunki formalne i odpowiada wymogom wynikającym z przepisów prawa i standardom zawodowym (art.175 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

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.683.3.2019 z dnia 09.05.2019 r. poinformował oraz ogłosił w terminach 15.05.2019 - 04.06.2019 r. i 09.05.2019 – 23.05.2019 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przedborzu i Starostwa Powiatowego w Radomsku, a także na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku (09.05.19 - 24.05.19) 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 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 zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

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 publiczne obwieszczenie, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

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. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przedborzu 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.)
2. Gmina Przedbórz
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>