



RN.683.5.8.2018

Radomsko, dnia 9 lipca 2020 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, 4f, 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 6, art. 118a ust. 2 i 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.2020.65 t.j.), art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2020.256 t.j. dalej K.p.a.) 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 **395,00 zł** (słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt pięć) za nieruchomość gruntową, o nieuregulowanym 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 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 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 ww. ustawy, odszkodowanie za przejętą nieruchomość 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 nieruchomość

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 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 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 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 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 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.

Starosta Radomszczański, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej decyzją znak: RN.683.5.8.2018 z dnia 14.05.2019 r. ustalił wysokość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Danutę Jabłecką z dnia 15 października 2018 r. W dniu 24.05.2019 r. od ww. decyzji Starosty Radomszczańskiego, odwołanie złożyła jedna ze stron - Prezydent Miasta Radomska kwestionując wysokość odszkodowania (88,19 zł/m²). Jednocześnie w swoim odwołaniu strona podważyła dobór transakcji, opis cech nieruchomości przyjętych do porównań do nieruchomości wycenianej oraz średnią wartość gruntów przyjętą w operacie szacunkowym.

W wyniku rozpatrzenia powyższego odwołania Wojewoda Łódzki decyzją z dnia 16 października 2019 r. znak: GN-III.7581.264.2019.ŁKa uchylił zaskarżoną decyzję Starosty Radomszczańskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W ww. decyzji Wojewoda wskazał na ustalenie parametrów i klasy drogi – ul. M. Kolbe oraz faktu czy działka, będąca przedmiotem odszkodowania, pozostawała w całości lub części w granicach obszaru uwzględnionego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska pod drogę a następnie określić wysokość odszkodowania adekwatnie do przeznaczenia

gruntu. Wojewoda zaznaczył również, że zachodzi konieczność sporządzenia na nowo opinii z wartości nieruchomości, a następnie dokonanie jej oceny na podstawie art. 80 K.p.a. oraz wskazał na możliwość przeprowadzenia negocjacji między stronami.

W dniu 30.01.2020 r. Starosta Radomszczański w toku ponownego rozpatrywania sprawy, mając na uwadze uzasadnienie decyzji Wojewody Łódzkiego, poinformował w sposób określony w art. 49 K.p.a. wszystkie strony postępowania o możliwości zawarcia przez strony ugody administracyjnej, zgodnie z art. 115 K.p.a. oraz o fakcie konieczności wykonania nowego operatu szacunkowego, celem określenia wartości odszkodowania.

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. 2020.65 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* (Dz.U. 2004.207.2109 t.j).

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowi wartość rynkowa nieruchomości, która została określona w operacie szacunkowym z dnia 22 kwietnia 2020 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Roberta Kołodziejczyka, uprawnienia MTBiGM Nr 5614.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 22 kwietnia 2020 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 dokonał w dniu 27 marca 2020 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Na dzień wyceny nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do informacji uzyskanych z Referatu Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Radomska w piśmie znak: TPP.670.105.2019 z dnia 4.11.2019 r. przedmiotowa działka o nr ewid. 338/2 obręb geodezyjny 48 miasta Radomska jest przeznaczona pod drogę lokalną (ul. M. Kolbe) zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska zatwierdzonego Uchwałą nr XXXIV/306/2001 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 17 grudnia 2001 r. zmienionego Uchwałą nr LXIII/476/10 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 30 września 2010 r. Jednocześnie Urząd Miasta Radomska w zaświadczeniu stwierdza, iż nie jest w stanie określić przeznaczenia ww. działek z dokładnością do 1 m² z uwagi na jakość załącznika graficznego obowiązującego w dacie 4 stycznia 2018 r. Z kolei z pisma Urzędu Miasta Radomsko TIN.7211.2.2020.KZK (załącznik w operacie szacunkowym) oraz Uchwały Nr XLV/400/13 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 29 listopada 2013 roku wynika, że na dzień 4 stycznia 2018 roku ulica M. Kolbe w Radomsku sklasyfikowana była jako droga gminna klasy – D.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*, najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających ulicy o przekroju jednojezdniowym nie powinna być mniejsza niż 10 m dla ulicy klasy D – dojazdowe. W toku czynności szacowania, przy uwzględnieniu m.in. powyższych pism Urzędu Miasta Radomsko, a także wymienionych przepisów prawa, w tym dotyczących minimalnej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających biegły ustalił, że przedmiotowa działka gruntu nr 338/2, znajdowała się w całości w jednostce - droga lokalna.

Na potrzeby niniejszej wyceny biegły utworzył bazę transakcji nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny, ceny odnotowano z aktów notarialnych dotyczących:

- nieruchomości drogowych – podstawę określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu stanowi próbka reprezentatywna 23 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami drogowymi najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej z rynku lokalnego i regionalnego; rzeczoznawca

wybrał podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej dla oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego 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.

Wartość nieruchomości określono w oparciu o ceny transakcyjne sprzed wybuchu epidemii COVID-19 (stan epidemii wprowadzony na podstawie rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r.). Badania cen dokonano w okresie: maj 2017 r. – kwiecień 2020 r. a więc w okresie najbliższym poprzedzającym datę wyceny, w którym odnotowano wystarczającą liczbę transakcji dla zastosowania podejścia porównawczego. W analizowanym okresie biegły rzeczoznawca majątkowy stwierdził trendy dodatnie rynku nieruchomości i dokonał aktualizacji cen z tytułu upływu czasu na poziomie współczynnika miesięcznego + 0,002 począwszy od daty transakcji do lutego 2020 roku.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr działki 338/2 o pow. 0,0006 ha oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określił **wartość rynkową nieruchomości** oznaczoną numerem **działki 338/2** o pow. 0,0006 ha, dla jej stanu na dzień 4 stycznia 2018 r., w łącznej kwocie **395,00 zł** (słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt pięć).

Rzeczoznawca oszacował wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu, przeznaczonego pod tereny dróg publicznych na kwotę **65,87 zł**.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz.U.2018.1474 t.j.), 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.2020.256 t.j. dalej K.p.a.), organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 22 kwietnia 2020 r. W ocenie organu, operat szacunkowy, stanowiący drugą wycenę w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym, zgodnie z zaleceniami zawartymi w decyzji GN-III.7581.264.2019.ŁKa wydanej przez Wojewodę Łódzkiego dnia 16 października 2019 roku, obejmuje wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości.

Działając na podstawie art. 10 oraz mając na uwadze art. 49 K.p.a., w związku z art. 118a ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, Starosta Radomszczański, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, pismem znak: RN.683.5.8.2018 z dnia 21.05.2020 r. poinformował oraz ogłosił w terminach 25.05.2020-08.06.2020 r., 22.05.2020 – 05.06.2020 r. i 21.05.2020 – 05.06.2020 na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska i Starostwa Powiatowego w Radomsku oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku - www.bip.radomszczanski.pl, informację o zgromadzeniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się odnośnie zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie, w terminie 21 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 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 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.bip.radomszczanski.pl (zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* Dz.U.2020.65 t.j.)
3. A/a