



RN.683.2.2.9.2020

Radomsko, dnia 26 listopada 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.2020.1363 t.j. z późn. zm.), 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.2020.1990 t.j. z późn. zm.) dalej u.g.n., art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 t.j. z późn. zm.) dalej K.p.a. oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 3/2019, znak: GBI.6740.20.3.2019.PP z dnia 21.10.2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w łącznej kwocie **22 210,00 zł** (słownie złotych: dwadzieścia dwa tysiące dwieście dziesięć) za nieruchomość gruntową, oznaczoną numerem działki: **679/2 o pow. 0,0054 ha**, położoną w obrębie 17 miasta Radomska, która z mocy prawa stała się własnością Miasta Radomsko w celu realizacji inwestycji drogowej, obejmującej:
 - wartość gruntu w kwocie 5 723,00 zł (słownie złotych: pięć tysięcy siedemset dwadzieścia trzy),
 - wartość naniesień roślinnych w kwocie 6 707,00 zł (słownie złotych: sześć tysięcy siedemset siedem),
 - wartość naniesień budowlanych w kwocie 9 780,00 zł (słownie złotych: dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt).Nieruchomość ma nieustalonego właściciela – w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako właściciele wpisani byli nieżyjący małż. Brzeźniak Wacława i Kazimierz. Dla powyższego zapisu brak jest księgi wieczystej. Jako dokument władania wpisana jest warunkowa umowa sprzedaży Rep. A. 455/65 z dn. 6.03.1965 r.
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 3/2019, znak GBI.6740.20.3.2019.PP z dnia 21.10.2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na

rozbudowie drogi gminnej kategorii Z ulicy Sienkiewicza w Radomsku, działka oznaczona numerem 679/2 o powierzchni 0,0054 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.2020.1363 t.j. z późn. zm. dalej specustawa drogowa).

W myśl przepisów ww. ustawy, odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi. Według zapisów rejestru ewidencji gruntów i budynków dla przedmiotowej działki objętej decyzją, jako właściciele wpisani byli nieżyjący małż. Brzeźniak Waclawa i Kazimierz (zm. 26.10.2009 r. zgodnie z aktem zgonu 1012011/00/AZ/2009/567050 i zm. 18.12.2015 r. zgodnie z aktem zgonu 1012011/00/AZ/2015/674142). Jako dokument władania wpisana jest warunkowa umowa sprzedaży Rep. A. 455/65 z dn. 6.03.1965 r., którym małż. Brzeźniak Waclawa i Kazimierz nabyli warunkowo prawo do przedmiotowego gruntu, lecz brak jest informacji o spisaniu, w ustalonym terminie, właściwym akcie przeniesienia własności. Dla powyższego zapisu brak jest księgi wieczystej.

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 u.g.n 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 *Kodeksu postępowania administracyjnego* w związku z art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 specustawy drogowej 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 3/2019, znak GB.I.6740.20.3.2019.PP z dnia 21.10.2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ulicy Sienkiewicza w Radomsku. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. ustawy przejęcie nieruchomości następuje za odszkodowaniem, ustalonym w odrębnej decyzji. Podkreślić należy, iż zarówno art. 23 oraz art. 12 ust. 5 specustawy drogowej 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 tej 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 u.g.n., 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 u.g.n. 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 nieruchomości oznaczonej numerem 679/2 o powierzchni 0,0054 ha zostało wszczęte zawiadomieniem RN.683.2.2.9.2020 z dnia 11.03.2020 r. o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 12.03.2020 - 26.03.2020, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Radomsku w dniach: 12.03.2020 - 26.03.2020 a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 12.03.2020 - 27.03.2020 r.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 u.g.n).

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, z zastrzeżeniem art. 135 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, „jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową”, która została określona w operacie szacunkowym z dnia 24 września 2020 r., przez rzeczoznawców majątkowych: mgr Roberta Kołodziejczyka, uprawnienia MTBiGM Nr 5614 oraz mgr Karola Sicińskiego, uprawnienia MliR Nr 7383.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 24 września 2020 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 21 października 2019 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonał w dniu 8 września 2020 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawcy określili wartość odtworzeniową nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Na dzień wyceny nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do informacji uzyskanych z Urzędu Miasta Radomska w piśmie znak: TPP.6727.21.2020 z dnia 9.09.2020 r. dla przedmiotowej działki o nr ewid. 679/2 obręb geodezyjny 17 miasta Radomska, 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. oraz Uchwałą Nr V/53/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2019 r. określony został kierunek rozwoju jako: ulica zbiorcza.

Na potrzeby niniejszej wyceny biegli utworzyli 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 12 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami drogowymi najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej

z rynku lokalnego i regionalnego; rzeczoznawcy wybrali podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej dla oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego gruntu.

Dla określenia wartości odtworzeniowej występujących części składowych nieruchomości gruntowych zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia.

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.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości - §4 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

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: czerwiec 2017 r. – wrzesień 2020 r. czyli okres analizy rynku nieruchomości drogowych został nieznacznie wydłużony. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych zalecają wykorzystywanie w wycenie nieruchomości podobnych, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów jest dopuszczalne ale wymaga uzasadnienia. Ze względu na specyfikę tego segmentu nieruchomości oraz rzadkość występowania transakcji rynkowych nieruchomości drogowych okres badania cen na potrzeby wyceny został nieznacznie wydłużony. Zgodnie z opinią biegłych: rozszerzenie okresu analizy pozwoliło na odnotowanie większej liczby cen rynkowych a przez to ograniczenie ryzyka niedoszacowania lub przeszacowania określonej wartości. Włączenie do analizy dodatkowych cen przyczyniło się do zwiększenia precyzji obliczeń.

Biegły rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że rynek nieruchomości w perspektywie długoterminowej wykazuje trendy dodatnie ale rozwój rynku nie ma charakteru jednostajnego. Stwierdził również występowanie cykli koniunkturalnych. W związku z powyższym uzasadniało to zaniechanie aktualizacji cen z tytułu upływu czasu.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr działki: 679/2 o pow. 0,0054 ha, oszacowano: w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej (dla określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu) i w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia (dla części składowych nieruchomości gruntowych).

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określił **wartość odtworzeniową nieruchomości**:

- o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną numerem **działki 679/2** o pow. 0,0054 ha, dla jej stanu na dzień 21 października 2019 r., w łącznej kwocie **22 210,00 zł**. W tym wartość rynkowa prawa własności gruntu wycenianego wynosi 5 723,00 zł (słownie złotych: pięć tysięcy siedemset dwadzieścia trzy) oraz wartość naniesień roślinnych wynosi 6 707,00 zł (słownie złotych: sześć tysięcy siedemset siedem) i wartość naniesień budowlanych wynosi 9 780,00 zł (słownie złotych: dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt).

Na wartość naniesień składają się:

- naniesienia roślinne: 1 szt. tuja, wysokość 7 m; 2 szt. tuja, wysokość 6 m; 5 szt. tuja, wysokość 5 m; 1 szt. tuja, wysokość 4 m; 1 szt. sosna, pierśnica 10, wysokość 5 m;
- naniesienia budowlane: brama dwuskrzydłowa rozwierana z furtką, stalowe; szerokość 5 m, wysokość 1,63 m; wiek 2 lata; przęsło płotu stalowego; wysokość 1,63 m; długość 1 m; wiek 2 lata; ogrodzenie z siatki na podmurówce betonowej; długość ok. 22 m; wysokość 1,5 m; wiek 15 lat; fragment wjazdu utwardzonego płytami betonowymi, powierzchnia ok. 10 m², wiek około 15 lat.

Rzeczoznawca oszacował wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu na kwotę **105,98 zł**.

Wartość naniesień roślinnych – krzewów/drzew szacowana odrębnie od wartości gruntu jest kosztem odtworzenia części składowych nieruchomości. Wartość tę określono przy zastosowaniu metodyki zawartej w specjalnych, branżowych skryptach służących do *określania wartości roślin ozdobnych*.

Wartość naniesień budowlanych – ogrodzenia, bramy z furtką, przęsła płotu oraz wjazdu szacowana odrębnie od wartości gruntu jest kosztem odtworzenia lub zastąpienia części składowych nieruchomości, pomniejszoną o wartość zużycia tych części. Wartość tę określono przy zastosowaniu metodyki zawartej w specjalnych, branżowych biuletynach: służących do *wycen obiektów inżynieryjnych, wycen budynków i budowli* oraz cen asortymentów robót.

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.2020.1363 t.j.), wysokości odszkodowania nie powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdyż nieruchomość nie została wydana przez poprzednich właścicieli ani protokolarnie przejęta w posiadanie przez Miasto Radomsko, jak również nie wpłynęło żadne oświadczenie o wydaniu nieruchomości w ustawowym terminie (pismo Miasta Radomska nr TGN.6833.2.2020 z dnia 09.04.2020 r.).

Stosownie do przepisu art. 80 ustawy K.p.a., organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 24 września 2020 r. W ocenie organu, operat szacunkowy, obejmuje wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości i może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z 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.683.2.2.9.2020 z dnia 08.10.2020 r. poinformował oraz ogłosił w terminach 09.10.2020-23.10.2020 r., 08.10.2020 – 22.10.2020 r. i 08.10.2020 – 23.10.2020 na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska i Starostwa Powiatowego w Radomsku oraz na stronie internetowej BIP organu, informację o zgromadzeniu materiału dowodowego, stanowiącego

podstawę do zakończenia sprawy decyzją administracyjną oraz możliwości wypowiedzenia się odnośnie zebranych dowodów w przedmiotowej sprawie, w terminie 10 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 u.g.n. 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 K.p.a., w związku z art. 9a u.g.n. 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.2020.1990 t.j.)
3. A/a

Do wiadomości :

1. Krzysztof Brzeźniak

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>