



RN.683.2.5.2.2020

Radomsko, dnia 24 maja 2021 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, 4c, 4f, 5 oraz art. 18 ust. 1, 1a, 1b, 1d, 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.2021.735 t.j. z późn. zm.) dalej K.p.a. oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 2/2020, znak: GBI.6740.20.3.2020.AR.DG z dnia 18.09.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w łącznej kwocie **475,00 zł** (słownie złotych: czterysta siedemdziesiąt pięć) za nieruchomość gruntową, oznaczoną numerem działki: **93/1 o pow. 0,0009 ha**, położoną przy ul. Sportowej, w obrębie 0007, w mieście Kamieńsk, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Kamieńsk w celu realizacji inwestycji drogowej.
Nieruchomość ma nieustalonego właściciela – w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako posiadacz samoistny wpisane były nieżyjące Pani Mieczysława Błasińska c. Ignacego w udziale ½ oraz Pani Kazimiera Wieczorek c. Ignacego i Heleny w udziale ½. Dla powyższego zapisu brak jest księgi wieczystej lub innych dokumentów władania i własności.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązany jest Burmistrz Kamieńska.
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 2/2020, znak GBI.6740.20.3.2020.AR.DG z dnia 18.09.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na przebudowie i budowie ul. Sportowej w Kamieńsku, położoną w obrębie 0007 miasta Kamieńsk, działka oznaczona numerem 93/1 o powierzchni 0,0009 ha przeszła z mocy prawa na własność Gminy Kamieńsk, 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.).

W myśl przepisów ww. ustawy, odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi. Według zapisów rejestru ewidencji gruntów i budynków dla przedmiotowej działki objętej decyzją brak jest właściciela a posiadaczem samoistnym były

nieżyjące Pani Mieczysława Błasińska c. Ignacego w udziale ½ (zm. 5.01.2004 r. zgodnie z aktem zgonu 1001011/00/AZ/2004/531629) oraz Pani Kazimiera Wieczorek c. Ignacego i Heleny w udziale ½ (zm. 5.01.2011 r. zgodnie z aktem zgonu 1001011/00/AZ/2011/618064). Dla przedmiotowej nieruchomości 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 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 Gminy Kamieńsk, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 2/2020, znak GBI.6740.20.3.2020.AR.DG z dnia 18.09.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na przebudowie i budowie ul. Sportowej w Kamieńsku. 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 93/1 o powierzchni 0,0009 ha zostało wszczęte dnia 30.12.2020 r. zawiadomieniem RN.683.2.5.2.2020 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 31.12.2020 - 14.01.2021, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kamieńsku w dniach: 08.01.2021 - 22.01.2021 a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 31.12.2020 - 15.01.2021 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 z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2021.555 t.j z późn. zm.).

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 10 marca 2021 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Danutę Jabłecką, uprawnienia MTBiGM Nr 5465. Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 10 marca 2021 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 18 września 2020 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonała w dniu 2 marca 2021 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Na dzień wyceny nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do informacji uzyskanych z Urzędu Miejskiego w Kamieńsku w piśmie znak: IOŚ.6727.37.2020.KR z dnia 16.03.2021 r. dla przedmiotowej działki o nr ewid. 93/1 obręb geodezyjny 0007, miasto Kamieńsk, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kamieńsk zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/409/10 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 27.05.2010 r. i zmienionym Uchwałą Nr XXXIII/355/13 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 28.05.2013 r. określone zostało przeznaczenie jako: częściowo tereny obsługi komunikacji oznaczone symbolem KS oraz częściowo tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone symbolem E. Ponadto działka znajduje się w granicach strefy ochronnej wzdłuż linii elektroenergetycznych.

Na potrzeby niniejszej wyceny biegła utworzyła bazę transakcji nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych, które odnotowano z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości drogowych oraz o znanych cechach stanowiących podstawę wyceny. Podstawę określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu stanowi próbka reprezentatywna 5 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami drogowymi (na terenie obowiązujących MPZP) najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej z rynku lokalnego i regionalnego; rzeczoznawca wybrała podejście porównawcze, metodę porównywania parami 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.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości - §4 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Procedurę postępowania przy tej metodzie wyceny określa Nota Interpretacyjna wg której należy przeprowadzić porównania nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny (co najmniej trzy) i określić wielkość poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań a następnie obliczyć skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań uwzględniając te poprawki.

Wartość nieruchomości określono w oparciu o ceny transakcyjne odnotowane z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości drogowych publicznych. Badania cen dokonano w okresie: luty 2019 r. – marzec 2021 r., czyli zgodnie z zaleceniami standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, które wskazują na wykorzystywanie w wycenie nieruchomości podobnych, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny. Ze względu na specyfikę tego segmentu nieruchomości oraz rzadkość występowania transakcji rynkowych nieruchomości drogowych obszar badania cen na potrzeby wyceny został zwiększony o obszar miast: Piotrkowa Trybunalskiego, Kutna i Kleszczowa.

Biegła rzeczoznawca majątkowy analizując zachowania na badanym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele drogowe stwierdziła, że trend czasowy, stanowiący odwzorowanie relacji popytu i podaży w okresie monitorowania cen ze względu na okres ich stabilizacji wynosi zero, a więc popyt równoważy podaż.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr działki: 93/1 o pow. 0,0009 ha, oszacowano: w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami dla określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła **wartość rynkową nieruchomości:**

- o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczoną numerem **działki 93/1** o pow. 0,0009 ha, dla jej stanu na dzień 18 września 2020 r., w łącznej kwocie **475,00 zł** (słownie złotych: czterysta siedemdziesiąt pięć).

Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu na kwotę **52,80 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.2020.1363 t.j.), wysokości odszkodowania nie powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdyż nieruchomość nie została wydana w powyższym terminie, w posiadanie na rzecz Gminy Kamieńsk (pismo Burmistrza Kamieńska nr IOŚ.7011.32.2019 z dnia 02.02.2021 r.).

Stosownie do przepisu art. 80 ustawy K.p.a., organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 10 marca 2021 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.683.2.5.2.2020 z dnia 30.03.2021 r. poinformował oraz ogłosił w terminach 06.04.2021 - 20.04.2021 r., 30.03.2021 – 13.04.2021 r. i 30.03.2021 – 14.04.2021 na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kamieńsku 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 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 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. Burmistrz Miasta Kamieńsk
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres czternastu dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Kamieńsku oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku - www.bip.radomszczanski.pl
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>