



RN.683.2.1.13.2021

Radomsko, dnia 24 września 2021 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, 6 i 7, 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 1/2021, znak: GBI.6740.20.4.2020.TF.AR z dnia 18.02.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

### Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w łącznej kwocie **3 272,00 zł** (słownie złotych: trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt dwa) za nieruchomości gruntowe:
  - oznaczone numerem działki **96/1 o pow. 0,0219 ha**, w kwocie 1 791,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt jeden),
  - oznaczone numerem działki: **330/1 o pow. 0,0181 ha**, w kwocie 1 481,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt jeden),położone w obrębie 0013 Orzechówek, w gminie Kobbiele Wielkie, które z mocy prawa stały się własnością Gminy Kobbiele Wielkie w celu realizacji inwestycji drogowej. Dla powyższej działki nr 330/1 Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1R/00025019/4, natomiast działka 96/1 objęta jest aktem własności ziemi AWZ nr RWG – 4510/140,3/75 z dn. 27.03.1975 r. Przedmiotowe nieruchomości stanowiły własność Pana Marka Palarza s. Stanisławy i Romana a obecnie mają nieuregulowany stan prawny.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązany jest Wójt Gminy Kobbiele Wielkie.
3. Wypłata odszkodowania, w związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszych 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 Starosty Radomszczańskiego Nr 1/2021, znak GBI.6740.20.4.2020.TF.AR z dnia 18.02.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej w miejscowości Orzechówek gm. Kobiele Wielkie, położonej w obrębie 0013 Orzechówek, gmina Kobiele Wielkie, działki oznaczone numerami 96/1 o powierzchni 0,0219 ha i 330/1 o powierzchni 0,0181 ha przeszły z mocy prawa na własność Gminy Kobiele Wielkie, 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 art. 12 ust. 4f ww. ustawy odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi, którym był Pan Marek Palarz (zm. 24.12.2020 r. zgodnie z aktem zgonu 1012062/00/AZ/2020/606698):

- dla działki nr 330/1, na podstawie zapisów w księdze wieczystej nr PT1R/00025019/4 i wypisu z rejestru gruntów,
- dla działki nr 96/1 zaistniała niezgodność zapisu w numeracji – Dział I – O – *Oznaczenie nieruchomości* księgi wieczystej nr PT1R/00025019/4 (wpisano działkę nr 92, zamiast 96), która wymaga sprostowania w postępowaniu sądowym o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższa działka 96 objęta jest AWZ nr RWG – 4510/1403/75 z dnia 27.03.1975 r. i zgodnie z zapisem w rejestrze gruntów stanowiła własność Pana Marka Palarza.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że przedmiotowe nieruchomości stanowiły własność Pana Marka Palarza s. Stanisławy i Romana a obecnie mają nieuregulowany stan prawny, wobec czego tut. organ wystąpił do Sądu Rejonowego I Wydział Cywilny w Radomsku z pytaniem, czy przed Sądem było lub jest prowadzone postępowanie w przedmiocie nabycia spadku po Marku Palarzu. Sąd Rejonowy w Radomsku pismem z dnia 21 czerwca 2021 r. poinformował organ prowadzący postępowanie, że nie odnaleziono zarejestrowanej sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym dnia 24 grudnia 2020 roku Panu Marku Wojciechu Palarz. Brak jest również takich informacji w Rejestrze Spadkowym PL.

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, 6 i ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

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 nieruchomości, które stały się z mocy prawa własnością Gminy Kobiele Wielkie, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego

nr 1/2021, znak GBI.6740.20.4.2020.TF.AR z dnia 18.02.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej w miejscowości Orzechówek gm. Kobbiele Wielkie. 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 właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, zastosowanie znajduje art. 133 u.g.n. w związku z art. 113 ust. 5, 6 i ust. 7 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 oznaczonych numerami działek: 96/1 o powierzchni 0,0219 ha i 330/1 o powierzchni 0,0181 ha zostało wszczęte dnia 16.06.2021 r. zawiadomieniem RN.683.2.1.13.2021 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 16.06.2021 - 30.06.2021 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kobieliach Wielkich w dniach: 17.06.2021 - 01.07.2021 a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 16.06.2021 - 01.07.2021 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).

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 30 lipca 2021 r., przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Urszulę Bukowską, uprawnienia MTBiGM Nr 2009.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 30 lipca 2021 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 18 lutego 2021 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonała w dniu 23 lipca 2021 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Na dzień wyceny nieruchomości nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do informacji uzyskanych z Urzędu Gminy Kobbiele Wielkie w piśmie znak: RIG.II.6724.53.2021 z dnia 14.06.2021 r. dla przedmiotowych działek o nr ewid. 96/1 i 330/1 obręb geodezyjny 0013 – Orzechówek, gmina Kobbiele Wielkie,

zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kobiele Wielkie zatwierdzonym Uchwałą Nr III/21/2002 Rady Gminy Kobiele Wielkie z dnia 30 grudnia 2002 r. określone zostało przeznaczenie jako: tereny upraw rolnych.

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 14 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami drogowymi gminnymi najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej z rynku lokalnego i regionalnego; rzeczoznawca wybrała 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.

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 odnotowane z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości drogowych, które dotyczą dróg gminnych. Badania cen dokonano w okresie ostatnich 2-4 lat, 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. 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 oraz obszar badania cen na potrzeby wyceny został zwiększony.

Biegła rzeczoznawca majątkowy analizując zachowania na regionalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele drogowe stwierdziła, że brak jest tendencji wzrostu bądź spadku poziomu cen prawa własności takich nieruchomości – zaobserwowano stabilność cen w badanym przedziale czasu, dlatego też trend czasowy określono jako równy zeru.

Wartość przedmiotowych nieruchomości oznaczonych nr działek: 96/1 o powierzchni 0,0219 ha i 330/1 o powierzchni 0,0181 ha, oszacowano: w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu.

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

- uregulowanej w księdze wieczystej PT1R/00025019/4 oznaczonej numerem **działki 330/1** o pow. 0,0181 ha, dla jej stanu na dzień 18 lutego 2021 r., w łącznej kwocie **1 481,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt jeden),

- objętej AWZ nr RWG – 4510/1403/75 z dnia 27.03.1975 r. oznaczonej numerem **działki 96/1** o pow. 0,0219 ha, dla jej stanu na dzień 18 lutego 2021 r., w łącznej kwocie **1 791,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt jeden).

Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m<sup>2</sup>** wycenianego gruntu na kwotę **8,18 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 przez dotychczasowych właścicieli na rzecz Gminy Kobiele Wielkie w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (pismo z up. Wójta Gminy Kobiele Wielkie nr RIG.I.701.37.2021 z dnia 07.09.2021 r.).

Stosownie do przepisu art. 80 ustawy K.p.a., organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 30 lipca 2021 r. W ocenie organu, operat szacunkowy, obejmuje wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości i może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Realizując treść art. 10 K.p.a. 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.683.2.1.13.2021 z dnia 06.08.2021 r. poinformował oraz ogłosił w terminach 11.08.2021 - 25.08.2021 r., 09.08.2021 – 23.08.2021 r. i 10.08.2021 – 25.08.2021 na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Kobiele Wielkie, 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 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 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. Wójt Gminy Kobbiele Wielkie
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kobbiele Wielkie oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku - <https://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. Krystyna Palarz

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](http://www.radomszczanski.pl) ; [starostwo@radomszczanski.pl](mailto: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>