



RN.683.2.8.2021

Radomsko, dnia 14 grudnia 2021 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, 4f, 5 oraz art. 18 ust. 1, 1e, 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. 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.2021.1899 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 6/2021, znak: GB.6740.20.2.2021.AR.TF z dnia 11.06.2021 r., której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne na rzecz **Skarbu Państwa**, w łącznej, po zaokrągleniu kwocie **4 590,00 zł** (słownie złotych: cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt) za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem działki **74/2 o powierzchni 0,0076 ha** położoną przy ul. Unii Europejskiej, w obrębie 0003 miasta Radomska, która z mocy prawa stała się własnością Miasta Radomska w celu realizacji inwestycji drogowej.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązany jest Prezydent Miasta Radomska.
3. Wypłata odszkodowania nastąpi 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 6/2021, znak GB.6740.20.2.2021.AR.TF z dnia 11.06.2021 r., której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie skrzyżowania w ul. Unii Europejskiej w Radomsku* położonej w obrębie 0003 miasta Radomska,

działka oznaczona numerem 74/2 o powierzchni 0,0076 ha przeszła z mocy prawa na własność Miasta Radomska, 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. W trakcie prowadzonego postępowania organ ustalił, iż przedmiotowa nieruchomość wchodziła w skład gospodarstwa rolnego, stanowiącego własność Pana Stefana Olejnikowskiego s. Stanisława i Zofii, które na podstawie ostatecznej decyzji Naczelnika Gminy w Ładzicach nr 8220/16/80 z dnia 3 października 1980 r., zostało przejęte na własność Państwa w zamian za emeryturę (m.in. działka nr 2029, która po włączeniu obrębu Stobiecko Miejskie do miasta Radomska oraz w wyniku scalenia gruntów otrzymała nowy numer 74). W rejestrach ewidencji gruntów i budynków, na podstawie decyzji scaleniowej nr GN.II.6014/11/2002 wpisano, jako właściciela Stefana Olejnikowskiego s. Stanisława i Zofii.

Na podstawie załączonego w dokumentach aktu zgonu 1012011/00/AZ/1995/135344 organ ustalił, iż Pan Stefan Olejnikowski s. Stanisława i Zofii zmarł 07.12.1995 r.

Jednocześnie, na podstawie zapisów w księdze wieczystej nr PT1R/00018783/8 ustalono, iż właścicielem ww. nieruchomości był Skarb Państwa.

W związku z powyższym stwierdzono niezgodność stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości ze stanem faktycznym.

Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za przejęcie nieruchomości oznaczonej numerem działki 74/2 o powierzchni 0,0076 ha zostało wszczęte dnia 16.09.2021r. zawiadomieniem RN.683.2.8.2021 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 16.09.2021 - 30.09.2021 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska w dniach: 17.09.2021 - 01.10.2021 a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 16.09.2021 - 01.10.2021 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 15 października 2021 r., przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Urszulę Bukowską, uprawnienia MTBiGM Nr 2009. Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 15 października 2021 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 11 czerwca 2021 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonała w dniu 5 października 2021 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb odszkodowania. Na dzień wydania powyższej decyzji nr 6/2021 Starosty Radomszczańskiego oraz na dzień wyceny nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do informacji uzyskanych z Urzędu Miasta Radomska w piśmie znak: TPP.670.20.2021 z dnia 10.09.2021 r. dla przedmiotowej działki o nr ewid. 74/2 obręb geodezyjny 3 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 w jednostce urbanistycznej P-U1 – działalność gospodarcza (produkcyjno-usługowa, składy i magazyny z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW).

Na potrzeby niniejszej wyceny biegła utworzyła bazę transakcji nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych, które odnotowano z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o przeznaczeniu na cele przemysłowo-usługowe oraz o znanych cechach stanowiących podstawę wyceny. Podstawę określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu stanowi próbka reprezentatywna 12 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej z rynku lokalnego; 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*.

Badania cen transakcyjnych ww. nieruchomości gruntowych niezabudowanych dokonano w okresie ostatnich 3 lat: czerwiec 2018 – wrzesień 2021. Biegła rzeczoznawca majątkowa analizując zachowania na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, gdzie badanie dotyczyło transakcji kupna-sprzedaży prawa własności tych nieruchomości stwierdziła, że w ww. okresie czasu brak jest tendencji wzrostu, bądź spadku poziomu cen takich gruntów. Rzeczoznawca majątkowa, w swoim opracowaniu podaje, że na terenie miasta Radomska ceny gruntów przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe zawierają się w szerokim przedziale: 45 zł/m² – 101 zł/m², przy czym najwyższe ceny osiągają nieruchomości z dobrą ekspozycją terenu i możliwością podłączenia pełnej infrastruktury technicznej, przy drogach o dogodnych połączeniach z ważnymi szlakami komunikacyjnymi (z drogami wojewódzkimi lub krajowymi).

W piśmie z dnia 20 października 2021 r. znak TIN.7013.9.2021.PS Prezydent Miasta Radomska poinformował Starostę Radomszczańskiego, jako organ prowadzący przedmiotowe postępowanie, że przed datą wydania decyzji nr 6/2021, znak: GB.6740.20.2.2021.AR.TF z dnia 11.06.2021 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działka oznaczona numerem 74 nie posiadała zjazdu z ul. Unii Europejskiej oraz z uwagi na duży ruch pojazdów, jaki ma miejsce na ww. ulicy obsługa komunikacyjna mogłaby zostać zapewniona jedynie z drogi publicznej niższej klasy.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr działki 74/2 o pow. 0,0076 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 gruntowej niezabudowanej** uregulowanej w księdze wieczystej PT1R/00018783/8, dla jej stanu na dzień 11 czerwca 2021 r., oznaczonej numerem **działki 74/2** o pow. 0,0076 ha, w łącznej po zaokrągleniu kwocie **4 590,00 zł** (słownie złotych: cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt). Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu na kwotę **60,40 zł**.

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz.U.2020.1363 t.j.) oraz zgodnie z pismem Prezydenta Miasta Radomska nr TIN.7013.9.2021.PS z dnia 18.11.2021 r. - wysokości odszkodowania nie powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdyż były właściciel nie dokonał wydania nieruchomości w sposób wyraźny przez złożenie stosownego oświadczenia woli, jak również, do dnia 18.11.2021 r., z uwagi na konieczność wykonania przez inwestora (Miasto Radomsko) badań archeologicznych nie miało miejsca przekazanie przedmiotowej nieruchomości wykonawcy robót.

Realizując treść art. 80 ustawy K.p.a., organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 15 października 2021 r. W ocenie organu, operat szacunkowy, obejmuje wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości i może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Stosownie do treści art. 10 K.p.a. oraz mając na uwadze art. 49 K.p.a., w związku z niezgodnością stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem ujawnionym w ewidencji gruntów, Starosta Radomszczański, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, pismem znak: RN.683.2.8.2021 z dnia 26.10.2021 r. poinformował strony postępowania oraz ogłosił w terminach 28.10.2021 - 12.11.2021 r., 28.10.2021 – 12.11.2021 r. i 28.10.2021 – 12.11.2021 na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska, 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.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, nikt nie zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości oraz nie zgłoszono dodatkowych wniosków, co do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Niniejsza decyzja podlega doręczeniu i ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 K.p.a. w związku z niezgodnością stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem ujawnionym w ewidencji gruntów tj. przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty

w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia. 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. Prezydent Miasta Radomska
2. Skarb Państwa
3. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszego zawiadomienia na okres czternastu dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku - <https://bip.radomszczanski.pl/>
4. 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>