



RN.683.2.1.3.2023

Radomsko, dnia 11 maja 2023 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.2023.162 t.j. z późn. zm.), w związku z art. 8, art. 113 ust. 5, 6 i 7, art. 118a ust. 2 i 3, 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.2023.344 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.2023.775 t.j. z późn. zm.) dalej K.p.a. oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 1/2023 znak: GB.6740.20.2.2022.MB.AF z dnia 9 stycznia 2023 r. *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej oraz sieci kanalizacji deszczowej na ul. Wojska Polskiego w Kamieńsku*

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w łącznej, po zaokrągleniu kwocie **3 470,00 zł** (słownie złotych: trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt) za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem działki **3/2 o powierzchni 0,0070 ha** położoną przy ul. Wojska Polskiego, w obrębie 0007 miasta Kamieńska, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Kamieńsk w celu realizacji inwestycji drogowej. Przedmiotową ww. nieruchomość o numerze 3/2, dla której brak jest księgi wieczystej, a w rejestrach ewidencji gruntów i budynków wpisano władanie samoistne – Piotr Próchnicki s. Karola, traktuje się, jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązana jest Gmina Kamieńsk.
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 Starosty Radomszczańskiego nr 1/2023 z dnia 9 stycznia 2023 r. znak: GB.6740.20.2.2022.MB.AF *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej oraz sieci kanalizacji deszczowej na ul. Wojska Polskiego w Kamieńsku* położona w obrębie 0007 miasta Kamieńska działka oznaczona numerem 3/2 o powierzchni 0,0070 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.2023.162 t.j. z późn. zm. dalej „specustawa drogowa”).

W myśl art. 12 ust. 4f ww. ustawy odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Dla przedmiotowej działki o numerze 3/2 brak jest księgi wieczystej, a w rejestrach ewidencji gruntów i budynków wpisano władanie samoistne – Piotr Próchnicki s. Karola, czyli stosownie do art. 113 ust. 6 u.g.n. ww. działkę traktuje się, jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

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.

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 1/2023 znak: GB.6740.20.2.2022.MB.AF z dnia 9 stycznia 2023 r. *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej oraz sieci kanalizacji deszczowej na ul. Wojska Polskiego 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 wywłaszczenia 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 ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów, albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, 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, położonej w obr. 7 miasta Kamieńska, oznaczonej numerem działki 3/2 o pow. 0,0070 ha zostało wszczęte dnia 21.02.2023 r. zawiadomieniem RN.683.2.1.3.2023 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku

w dniach: 21.02.2023 - 08.03.2023 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kamieńsku
w dniach: 24.02.2023 - 17.04.2023 r. a także na stronie internetowej BIP Starostwa
Powiatowego w Radomsku w dniach: 21.02.2023 - 08.03.2023 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 24 marca 2023 r.,
przez rzeczoznawcę majątkowego Ewelinę Mielczarek, uprawnienia MRPiT Nr 7814. Wartość
przedmiotu wyceny określono na dzień 24 marca 2023 r. z uwzględnieniem stanu
nieruchomości na dzień 9 stycznia 2023 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na
realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonała w dniu
23 marca 2023 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określiła wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb
odszkodowania. Na dzień wydania powyższej decyzji nr 1/2023 Starosty Radomszczańskiego
oraz na dzień wyceny nieruchomości jest objęta miejscowym planem zagospodarowania
przestrzennego. Stosownie do informacji uzyskanych z Urzędu Miejskiego w Kamieńsku
w piśmie znak: RIOŚZP.6727.24.2023.KR z dnia 27.02.2023 r. 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. dla przedmiotowej działki o nr ewid. 3/2, obręb
geodezyjny 0007, miasto Kamieńsk, określone zostało przeznaczenie jako: tereny dróg
lokalnych oznaczone symbolem KDL.

Na potrzeby niniejszej wyceny biegła utworzyła bazę transakcji nieruchomości podobnych o
znanych cenach transakcyjnych, które odnotowano z aktów notarialnych dotyczących
nieruchomości gruntowych posiadających przeznaczenie drogowe oraz o znanych cechach
stanowiących podstawę wyceny.

Podstawę określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu stanowi
próbka reprezentatywna 7 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami drogowymi
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 określają zapisy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny PKZW, wg których 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. Badania cen dokonano w okresie 2019 - 2023, 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 spełniających przymiot podobieństwa, okres badania cen na potrzeby wyceny został wydłużony. Rozszerzenie okresu analizy pozwoliło na odnotowanie większej liczby cen rynkowych, a przez to ograniczenie ryzyka niedoszacowania lub przeszacowania określonej wartości. Przeprowadzona analiza nieruchomości gruntowych nabywanych pod układy drogowe wykazała, iż badany segment rynku jest bardzo słabo rozwinięty, obrót nieruchomościami nabywanymi pod układy drogowe występuje bardzo rzadko i w związku z powyższym obszar badania cen na potrzeby wyceny został również powiększony o obszar sąsiednich powiatów z terenu województwa łódzkiego tj. piotrkowskiego, bełchatowskiego i wieluńskiego.

Biegła rzeczoznawca majątkowy analizując zachowania na lokalnym oraz regionalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele drogowe zauważyła, że ceny transakcyjne analizowanego segmentu rynku nieruchomości utrzymują się na stabilnym poziomie, w związku z czym do dalszej wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęła ceny transakcyjne bez korekty z tytułu upływu czasu.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr działki 3/2 o pow. 0,0070 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 gruntowej niezabudowanej**, dla której brak jest księgi wieczystej, oznaczonej numerem **działki 3/2** o pow. 0,0070 ha, dla jej stanu na dzień 9 stycznia 2023 r., w łącznej, po zaokrągleniu kwocie **3 470,00 zł** (słownie złotych: trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt).

Rzeczoznawca oszacowała wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu na kwotę **49,50 zł**.

Stosownie do treści 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.2023.162 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 Kamieński (pismo Burmistrza Kamieńska RIOŚZP.7011.3.2022.KR z dnia 24.02.2023 r. (data wpływu 03.04.2023 r.) oraz pismo wyjaśniające z dnia 19.04.2023 r.). Realizując treść art. 80 ustawy K.p.a., organ dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 24 marca 2023 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 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.683.2.1.3.2023 z dnia 28.03.2023 r., które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 28.03.2023 - 12.04.2023 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kamieńsku w dniach: 31.03.2023 - 17.04.2023 r. a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 28.03.2023 - 12.04.2023 r. podał do publicznej wiadomości 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 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 okazał się dokumentem potwierdzającym prawo do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym 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 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. Gmina Kamieńsk
2. Zainteresowani poinformowani poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres czternastu dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kamieńsk oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku - <https://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 41, 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>