



Radomsko, dnia 16 września 2024 r.

RN.683.2.4.23.2024

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.2024.311 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.2024.1145 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.2024.572 t.j. z późn. zm.) dalej K.p.a. oraz ostatecznej Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 4/2024 *o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej* znak: GB.6740.20.1.2024.AR.TF, wydanej dnia 18 kwietnia 2024 r. przez Starostę Radomszczańskiego *dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 112304E / Wola Blakowa – Długie/*

Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie pieniężne w wysokości, po zaokrągleniu **1 950,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt) za nieruchomość gruntową oznaczoną numerem działki: **326/1 o powierzchni 0,0078 ha** położoną w obrębie 0002 – Długie, w gminie Lgota Wielka, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Lgota Wielka w celu realizacji inwestycji drogowej. Przedmiotową ww. nieruchomość o numerze 326/1, dla której brak jest księgi wieczystej, a w rejestrach ewidencji gruntów i budynków wpisano władanie samoistne – Pani Weroniki Dziuba c. Jana traktuje się, jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.
2. Zobowiązuje Gminę Lgota Wielka do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1.
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 4/2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej znak: GB.6740.20.1.2024.AR.TF, wydanej dnia 18 kwietnia 2024 r. przez Starostę Radomszczańskiego dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 112304E / Wola Blakowa – Długie/ położona w obrębie 0002 – Długie, gminy Lgota Wielka działka oznaczona numerem 326/1 o powierzchni 0,0078 ha przeszła z mocy prawa na własność Gminy Lgota Wielka, 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.2024.311 t.j. z późn. zm. dalej „specustawa drogowa”).

W myśl art. 12 ust. 4f ww. specustawy drogowej, odszkodowanie za przejętą nieruchomość przysługuje dotychczasowemu właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Dla przedmiotowej działki o numerze 326/1 brak jest księgi wieczystej, a w rejestrach ewidencji gruntów i budynków wpisano władanie samoistne – Weronika Dziuba c. Jana, 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 Lgota Wielka, na podstawie Decyzji Starosty Radomszczańskiego nr 4/2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej znak: GB.6740.20.1.2024.AR.TF, wydanej dnia 18 kwietnia 2024 r. przez Starostę Radomszczańskiego dotyczącej zezwolenia na realizację

inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 112304E / Wola Blakowa – Długie/. 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 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. 0002 – Długie, gminy Lgota Wielka oznaczonej numerem działki 326/1 o pow. 0,0078 ha zostało wszczęte dnia 14.06.2024 r. zawiadomieniem RN.683.2.4.23.2024 o wszczęciu postępowania, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 14.06.2024 - 01.07.2024 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Lgocie Wielkiej w dniach: 19.06.2024 - 04.07.2024 r. a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 14.06.2024 - 01.07.2024 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 § 49 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości* (Dz.U. 2023.1832 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 lipca 2024 r., przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Kaczmarka, uprawnienia MRPiT Nr 3386.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 24 lipca 2024 r. z uwzględnieniem stanu nieruchomości na dzień 18 kwietnia 2024 r. t.j. na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Oględzin nieruchomości rzeczoznawca dokonał w dniu 23 lipca 2024 r.

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb odszkodowania.

Stosownie do informacji uzyskanych z Urzędu Gminy w Lgocie Wielka w piśmie znak:

RIG.BU.6727.2.54.2024 z dnia 09.08.2024 r.:

- przedmiotowa działka o nr ewid. 326/1, obręb geodezyjny 0002 - Długie, nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lgota Wielka zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Lgocie Wielkiej Nr LVIII/270/2022 z dnia 28.12.2022 r., znajduje się w terenach rolnych – grunty orne. Zgodnie z definicją terenów rolnych w ww. dokumencie jest to obszar, gdzie „dopuszcza się lokalizację, nie wyznaczonej na rysunku studium, rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków”.

W związku z powyższym na potrzeby przedmiotowej wyceny, uwzględniając uwarunkowania prawne wynikające z treści przepisu art. 134 ust. 3 i 4 u.g.n., czyli tzw. „zasadę korzyści” rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy dwóch rodzajów rynków nieruchomości:

- dla aktualnego sposobu użytkowania - rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę zagrodową/mieszkaniową jednorodzinną;
- dla alternatywnego sposobu użytkowania - rynek nieruchomości o przeznaczeniu pod realizację układów komunikacyjnych/ nieruchomości drogowych.

W pierwszym etapie badania analizą objęto lokalny rynek nieruchomości gruntowych z okresu ostatnich 2 lat, zlokalizowanych na terenie gminy Lgota Wielka oraz najbliższego obszaru w rejonie tej gminy, w powiecie radomszczańskim, w terenach umożliwiających zabudowę zagrodową/ mieszkaniową jednorodzinną. Na skutek przeprowadzonej analizy ustalono, iż badany segment rynku jest średnio rozwinięty tj. na badanym obszarze odnotowano kilkanaście transakcji rynkowych, z czego jako nieruchomości podobne uznano kilka transakcji. Uzyskany zbiór nieruchomości podobnych jest wystarczający do określenia wartości 1 m² nieruchomości gruntowej o przeznaczeniu podobnym (choć nie identycznym) do nieruchomości szacowanej, tj. posiadającej możliwości zabudowy o funkcji zagrodowej/ mieszkaniowej jednorodzinnej. Odnotowana wartość 1 m² zawiera się w przedziale od 22,00 zł/m² do 36,00 zł/m², przy średniej wartości 1 m² w wysokości 27 zł.

W dalszej kolejności badaniem objęto lokalny rynek kupna/sprzedaży prawa własności nieruchomości o przeznaczeniu pod realizację układów komunikacyjnych tj. pod drogi publiczne z obszaru gminy Łgota Wielka i nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji rynkowych nieruchomości nabywanymi pod układy drogowe. Ze względu na specyfikę tego segmentu nieruchomości oraz rzadkość występowania transakcji rynkowych spełniających przymiot podobieństwa, obszar badania cen obejmujący rynek całego powiatu radomszczańskiego na potrzeby niniejszej wyceny został zwiększony. Rozszerzenie obszaru 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 słabo rozwinięty a obrót nieruchomościami nabywanymi pod układy drogowe występuje bardzo rzadko, mimo zwiększonego zasięgu obszarów badania cen na potrzeby ww. wyceny. Ceny jednostkowe gruntów zawierały się w przedziale od około 14,00 zł/m² do 30,00 zł/m² przy średniej wartości 1 m² w wysokości 24,00 zł.

Ww. analizy wskazały na wyższy poziom cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych położonych w terenach umożliwiających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w stosunku do nieruchomości drogowych. Uzasadniało to oszacowanie przedmiotu wyceny w oparciu o aktualny sposób użytkowania tj. w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości położonych w terenach umożliwiających zabudowę jednorodzinną, stosownie do „zasady korzyści” opisanej w treści art. 134 ust. 3 i 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Na potrzeby przedmiotowej wyceny biegły utworzył bazę transakcji nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych, które odnotowano z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących prawo własności, znajdujących się w terenie zabudowy zagrodowej/ mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o znanych cechach stanowiących podstawę wyceny.

Podstawę określenia wartości rynkowej kosztu nabycia prawa własności gruntu stanowi próbka reprezentatywna 12 transakcji niezabudowanymi nieruchomościami nabywanymi pod zabudowę zagrodową/ mieszkaniową jednorodzinną najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej z rynku lokalnego; rzeczoznawca wybrał 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach – § 8 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości* (Dz.U. 2023.1832 t.j z późn. zm.).

Wartość nieruchomości określono w oparciu o ceny transakcyjne odnotowane z aktów notarialnych dotyczących nieruchomości gruntowych nabywanych pod zabudowę zagrodową/mieszkaniową jednorodzinną. Badania cen dokonano w okresie 2022 – 2024, czyli w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Biegły rzeczoznawca majątkowy analizując zachowania na lokalnym rynku ww. nieruchomości gruntowych niezabudowanych zauważył, że ceny transakcyjne analizowanego segmentu rynku nieruchomości utrzymują się na stabilnym poziomie, w związku z czym do dalszej wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjął ceny transakcyjne bez korekty z tytułu upływu czasu (trend czasowy 0%).

W operacie szacunkowym rzeczoznawca określił **wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej, jako przedmiotu prawa własności**, oznaczonej numerem **działki 326/1 o pow. 0,0078 ha**, dla jej stanu na dzień 18 kwietnia 2024 r. w wysokości, po zaokrągleniu **1 950,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt). Rzeczoznawca oszacował wartość rynkową **1 m²** wycenianego gruntu, jako przedmiotu prawa własności, na kwotę **25,00 zł**.

Stosownie do treści 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.2024.311 t.j.) oraz zgodnie z pismem z Urzędu Gminy w Lgocie Wielkiej RIG.IR.6833.1.2024 z dn. 21.06.2024 r., wysokości odszkodowania nie powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, gdyż nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny i nie nastąpiło wydanie nieruchomości w sposób wyraźny przez złożenie stosownego oświadczenia woli.

Realizując treść art. 80 ustawy K.p.a., organ prowadzący postępowanie dokonał samodzielnej oceny operatu szacunkowego, sporządzonego dnia 24 lipca 2024 r. W ocenie organu, operat szacunkowy, obejmuje wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości i może stanowić podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z wytycznymi 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.683.2.4.23.2024 z dnia 2.08.2024 r., które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 02.08.2024 - 16.08.2024 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Łgocie Wielkiej w dniach: 08.08.2024 - 23.08.2024 r. a także na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Radomsku w dniach: 02.08.2024 - 19.08.2024 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 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 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. zgodnie z którym, strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. 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.

Z up. Starosty
inż. Arkadiusz Cieciora
Kierownik
Ref. Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Gmina Lgota Wielka, jako Inwestor i płatnik przedmiotowego odszkodowania
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres czternastu dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lgota Wielka 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>