

Znak: GKN.683.41.2023.IŚ

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f oraz ust. 5 i 5a, art. 18 ust. 1, art. 22 ust. 1 oraz art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 162), art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu z urzędu sprawy ustalenia odszkodowania za przejęcie z mocy prawa na rzecz Powiatu Włoszczowskiego prawa własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 651/13 o pow. 0,0059 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Pilczyca gmina Kluczewsko

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie ewidencyjnym Pilczyca gmina Kluczewsko, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 651/13 o pow. 0,0059 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0252T na odcinku Ciemiętniki – Pilczyca” – kategoria obiektu budowlanego: XXV w wysokości **1 153,00 zł (słownie: tysiąc sto pięćdziesiąt trzy złote i 00/100)**.
2. Zobowiązać Zarząd Powiatu Włoszczowskiego do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, odszkodowania ustalonego w punkcie 1 przedmiotowej decyzji, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania na okres 10 lat do depozytu sądowego.
3. Odszkodowanie, o którym mowa w punkcie 1 decyzji, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Uzasadnienie

Decyzją znak: AB.6740.2.6.2022.KK z dnia 20.02.2023r. roku Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0252T na odcinku Ciemiętniki – Pilczyca” – kategoria obiektu budowlanego: XXV.

Wojewoda Świętokrzyski decyzją znak: SPN.III.7821.1.5.2023 z dnia 15.06.2023r. po rozpatrzeniu odwołania z dnia 10.04.2023r. od ww. decyzji Starosty Włoszczowskiego utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

W punkcie 5 przedmiotowej decyzji zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Pilczyca gmina Kluczewsko, oznaczonej jako działka Nr 651/4.

Starosta Włoszczowski zobligowany jest do określenia wysokości odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności ww. nieruchomości, za odszkodowaniem ustalonym w oparciu o operat szacunkowy przyjęty jako dowód w sprawie,

stosownie do przepisów art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

W myśl art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w odniesieniu do dróg powiatowych (...), nieruchomości stają się z mocy prawa własnością odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 12 ust. 4f wyżej cytowanej ustawy za przejęte z mocy prawa nieruchomości lub ich części dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe przysługuje odszkodowanie, zaś w myśl art. 12 ust. 5 wyżej cytowanej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania zgodnie z art. 12 ust. 4a wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Stosownie do art. 18 ust. 1 ww. ustawy wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

W związku z powyższym tutejszy Organ podjął w sprawie czynności administracyjne zmierzające do ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, gdyż to on stanowi podstawę do określenia kręgu osób, którym przysługują prawa do nieruchomości. Strony postępowania należy bowiem ustalić na podstawie stanu prawnego nieruchomości określonej w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub innych dokumentach potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość znajdowała się we władaniu samoistnym: Pani Marii Bakalarz w udziale 1/3, Pani Teresy Jasińskiej w udziale 1/3 i Pana Sylwestra Szymczyka w udziale 1/3.

W toku podjętych w niniejszej sprawie czynności ustalono, że przedmiotowa działka nie jest objęta księgą wieczystą, zbiorem dokumentów, jak również innymi dokumentami, w związku z czym nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Z tego względu w 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. 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.

W związku z powyższym Starosta Włoszczowski działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego obwieszczeniem z dnia 31.07.2023 podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu

postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie ewidencyjnym Pilczyca gmina Kluczewsko, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 651/13 o pow. 0,0059 ha, która z mocy prawa przeszła na własność Powiatu Włoszczowskiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Włoszczowskiego z dnia 20.02.2023 roku znak: AB.6740.2.6.2022.KK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0252T na odcinku Ciemiętniki – Pilczyca” – kategoria obiektu budowlanego: XXV, jednocześnie na podstawie art. 10 § 1 kpa poinformował o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji, zapoznania się z zebrany materiałem dowodowym, a w szczególności z treścią operatu szacunkowego

Należy zaznaczyć, iż mając na uwadze art. 49 Kpa, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Obwieszczenie Starosty Włoszczowskiego zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie od dnia 02.08.2023r. do dnia 16.08.2023r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl od dnia 02.08.2023r. do dnia 16.08.2023r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kluczewsko w dniach 02.08.2023r. - 16.08.2023r. Jednakże w terminie 14 dni od dnia obwieszczenia o wszczęciu postępowania administracyjnego nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wysokość odszkodowania ustala się po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość rynkową nieruchomości.

Starosta Włoszczowski dla potrzeb przedmiotowego postępowania zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości zajętej pod realizację inwestycji drogowej.

Stosownie do art. 154 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując operat szacunkowy sporządzony przez Panią Danutę Wójcicką można stwierdzić, że wycena została sporządzona zgodnie z przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXV/9/2014r. Rady Gminy Kluczewsko z dnia 28.03.2014r. przedmiotowa działka położona jest w terenach lasów.

Rzeczoznawca majątkowy dokonała analizy transakcji nieruchomościami nabywanymi pod inwestycje drogowe.

Ze względu na brak na lokalnym rynku obejmującym teren powiatu włoszczowskiego wystarczającej ilości transakcji nieruchomościami nabywanymi pod drogi rzeczoznawca majątkowy poszerzyła rynek do rynku regionalnego obejmujący teren województwa świętokrzyskiego. Transakcje te dotyczyły nabycia gruntów pod budowę dróg publicznych, gdzie kupującym był powiat oraz gmina. Zawarte transakcje miały miejsce od września 2021r. do dnia wyceny. Obszar rynku nieruchomości stanowił regionalny rynek obejmujący teren województwa świętokrzyskiego. W wyniku dokonanej analizy rzeczoznawca wybrała 11 transakcji nieruchomościami spełniającymi cechy nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości szacowanej. W tym czasie ceny nieruchomości na wolnym rynku były ustabilizowane. Średnia cena sprzedaży nieruchomości pod drogi wynosiła 22,62 zł/m².

Rzeczoznawca majątkowy dokonała również analizy transakcji nieruchomościami leśnymi.

Dla nieruchomości leśnych został wzięty pod uwagę rynek lokalny obejmujący teren gminy Kluczewsko. W wyniku dokonanej analizy rzeczoznawca wybrała 11 transakcji nieruchomościami spełniającymi cechy nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości szacowanej. W tym czasie ceny nieruchomości na wolnym rynku były ustabilizowane. Dokonana analiza wykazała, że średnia cena sprzedaży nieruchomości leśnych położonych na terenie gminy Kluczewsko wynosiła 2,24 zł/m² i jest niższa od średniej ceny sprzedaży nieruchomości nabywanych pod drogi.

W niniejszym przypadku występuje tzw. „zasada korzyści”, a więc wyceny gruntu należy dokonać według alternatywnego sposobu użytkowania zgodnego z celem wywłaszczenia (z przeznaczeniem pod drogi).

Rzeczoznawca majątkowy ustalając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wzięta pod uwagę również: lokalizację nieruchomości, dojazd, uzbrojenie terenu i stan zagospodarowania nieruchomości.

Przyjęty przez tut. Organ operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Pani Danuty Wójcickiej z dnia 10 lipca 2023 roku stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za przejście z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 651/13 o pow. 0,0059 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Pilczyca gmina Kluczewsko, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej.

Starosta Włoszczowski przeanalizował również kwestię powiększenia odszkodowania za przejętą nieruchomość, gdzie zgodnie z art. 18 ust. 1e w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna

wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Starosta Włoszczowski pismem znak: GKN.683.14.2023.IŚ z dnia 30.06.2023r. wystąpił do Zarządu Dróg Powiatowych we Włoszczowie z prośbą o udzielenie informacji poprzez wskazanie terminu rozpoczęcia robót budowlanych i wejścia na grunt oraz faktycznego objęcia w posiadanie nieruchomości, czy została i kiedy wydana przez właścicieli do dyspozycji zarządcy drogi.

Pismem znak: ZDP.DT.4210.119.2023.JS z dnia 06.07.2023r. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych we Włoszczowie poinformował, iż przedmiotowa inwestycja nie znalazła się w planie zadań do realizacji w 2023r., więc nie można określić terminu rozpoczęcia prac budowlanych oraz, że działki objęte decyzją ZRID nie zostały wydane przez właścicieli do dyspozycji zarządcy drogi.

W związku z powyższym przedmiotowa nieruchomość nie została wydana w określonych wyżej terminach, a więc nie można powiększyć wysokości odszkodowania.

Wartość gruntu rzeczoznawca majątkowy oszacował przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodę korygowania ceny średniej na kwotę **1 153,00 zł** tj. 19,55 zł/m². Powyższa wycena dotyczy wartości prawa własności przejmowanego gruntu, na którym nie znajdowały się żadne naniesienia.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do Starosty Włoszczowskiego nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, to zgodnie z ww. przepisami tut. Organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118a ust. 3 ugn odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ugn, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W myśl art. 113 ust. 6 ugn 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.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, wobec tego ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie zostanie wypłacone z środków budżetu Powiatu Włoszczowskiego.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa w związku z art. 118 ust. 2, tj. przez obwieszczenie lub w 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.

Uwzględniając powyższe okoliczności faktyczne i prawne orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Włoszczowskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a stawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) 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. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania może nastąpić nie wcześniej niż po otrzymaniu decyzji.

Skutkiem zrzeczenia się przez strony prawa do wniesienia odwołania jest nie tylko uzyskanie cechy ostateczności przez decyzję, lecz także cechy prawomocności. Decyzją prawomocną jest decyzja ostateczna, której nie można zaskarżyć do sądu. Strony, zrzekając się prawa do wniesienia odwołania, zrzekają się zatem równocześnie prawa wniesienia skargi do sądu.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 k.p.a.).

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Włoszczowskiego
ul. Wiśniowa 10
29-100 Włoszczowa
2. Powiat Włoszczowski
ul. Wiśniowa 10
29-100 Włoszczowa
3. Zarząd Dróg Powiatowych
ul. Jędrzejowska 81
29-100 Włoszczowa
4. Starostwo Powiatowe we Włoszczowie
(celem dokonania ogłoszenia na okres 14 dni
na tablicy informacyjnej oraz BIP Starostwa Powiatowego we Włoszczowie)
5. a/a