

Znak: GKN.683.3.2023.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 oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki o numerach: 238/2 o pow. 0,0085 ha i 260/1 o pow. 0,0063 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym Komorniki 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, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki o numerach: 238/2 o pow. 0,0085 ha i 260/1 o pow. 0,0063 ha położonych w obrębie ewidencyjnym Komorniki gmina Kluczewsko, przeznaczonych na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0252T na odcinku Komorniki - Rudka” – kategoria obiektu budowlanego: XXV w wysokości **733,00 zł (słownie: siedemset trzydzieści trzy złote i 00/100)**.
2. Zobowiązać Zarząd Powiatu Włoszczowskiego do zapłaty ustalonego w punkcie 1 niniejszej decyzji odszkodowania – zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.
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.6740.2.5.2022.KK z dnia 16.12.2022r. Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0252T na odcinku Komorniki - Rudka” – kategoria obiektu budowlanego: XXV.

W punkcie 5 przedmiotowej decyzji zatwierdzony został podział nieruchomości położonych w obrębie ewidencyjnym Komorniki gmina Kluczewsko, oznaczonych jako działki o numerach: 238 i 260.

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.

W toku podjętych w niniejszej sprawie czynności ustalono, że przedmiotowe nieruchomości nie są objęte księgami wieczystymi, zbiorem dokumentów, jak również innymi dokumentami, w związku z czym nie można ustalić osób, którym przysługują do nich prawa rzeczowe. Z tego względu w sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W ewidencji gruntów i budynków do przedmiotowych działek jako podmiot ewidencyjny wpisany był Skarb Państwa.

Skarb Państwa pismem znak: GKN.6810.3.41.2023.TS z dnia 17.02.2023r. poinformował, iż nie posiada dokumentów stwierdzających tytuł prawny do przedmiotowych nieruchomości.

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 26.06.2023 podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako

działki o numerach: 238/2 o pow. 0,0085 ha i 260/1 o pow. 0,0063 ha położonych w obrębie ewidencyjnym Komorniki gmina Kluczewsko, przeznaczonych na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0252T na odcinku Komorniki - Rudka” – kategoria obiektu budowlanego: XXV.

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 28.06.2023r. do dnia 12.07.2023r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl od dnia 28.06.2023r. do dnia 12.07.2023r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kluczewsko w dniach 28.06.2023r. - 12.07.2023r, 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 zebraniem materiałem dowodowym, a w szczególności z treścią operatu szacunkowego

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 Pana Marcina Sendorskiego można stwierdzić, że wycena została sporządzona zgodnie z przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Dla przedmiotowych nieruchomości nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kluczewsko zatwierdzonym przez Radę Gminy Kluczewsko Uchwałą Nr XXV/9/2014 z dnia 28 marca 2014r. przedmiotowe nieruchomości stanowią łąki i pastwiska.

Dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości według aktualnego przeznaczenia rzeczoznawca majątkowy przeanalizował pierwotnie akty notarialne z terenu powiatu włoszczowskiego z okresu ostatnich 2 lat dotyczące sprzedaży praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych, lub które użytkowane są na cele rolnicze o szerokości nie większej niż 10 metrów. W tym czasie na badanym rynku odnotowano tylko 2 takie transakcje. Znikoma ilość obrotu takimi nieruchomościami wynika ze specyfiki jej kształtu oraz powierzchni. Z uwagi na ten fakt rzeczoznawca majątkowy rozszerzył badany okres czasowy do 3 lat wstecz oraz badany obszar o powiaty: kazimierski, pińczowski i opatowski jako tereny najbardziej podobne pod względem wielkości, struktury oraz charakteru. Ostatecznie do wyceny i porównań przyjęto 6 transakcji, przedmiotem których była sprzedaż praw własności do nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości, odrzucając transakcje gdzie występowały szczególne warunki ich zawarcia lub nieruchomości charakteryzowały się skrajnymi cechami lub cenami transakcyjnymi. Na podstawie badania właściwego rynku oraz zastosowanych obliczeń metodą statystyczną rzeczoznawca stwierdził, że wśród nieruchomości podobnych przyjętych do porównań i wyceny występuje dodatni trend zmian cen w czasie na poziomie +0,63% w skali roku. Według aktualnego sposobu użytkowania jednostkowa wartość rynkowa prawa własności do niniejszej nieruchomości wynosi 3,30 zł/m² i mieści się ona w przedziale cen transakcyjnych 2,01 zł/m² - 3,76 zł/m² nieruchomości podobnych przyjętych do porównań.

Rzeczoznawca majątkowy przeanalizował również akty notarialne dotyczące sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi na terenie gminy Włoszczowa, z pominięciem terenów miejskich z okresu ostatnich 2 lat. Niestety w tym czasie odnotowano tylko jedną taką transakcję. Rzadkość występowania tego typu transakcji w powszechnym obrocie wynika ze specyfiki przeznaczenia nieruchomości drogowych oraz zawężonej grupy potencjalnych nabywców. Z uwagi na ten fakt rzeczoznawca rozszerzył badany okres czasowy do 3 lat wstecz oraz badany obszar o powiaty: kazimierski, pińczowski i opatowski jako tereny najbardziej podobne pod względem wielkości, struktury oraz charakteru. Do wyceny i porównań przyjęto 6 transakcji, przedmiotem których była sprzedaż praw własności do nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości, odrzucając te transakcje gdzie występowały szczególne warunki jej zawarcia lub nieruchomości charakteryzowały się skrajnymi cechami lub cenami transakcyjnymi. Na podstawie analizy właściwego rynku nieruchomości oraz zastosowanych obliczeń metodą statystyczną stwierdzono, że nie występuje żaden znaczący trend zmian cen w czasie, dlatego wszystkie wartości nieruchomości podobnych należy uznać za aktualne, niewymagające korygowania na dzień wyceny. Według alternatywnego sposobu użytkowania jednostkowa wartość rynkowa prawa własności do niniejszej nieruchomości wynosi 14,80 zł/m² i mieści się ona w przedziale cen transakcyjnych 11,51 zł/m² - 25,00 zł/m² nieruchomości podobnych przyjętych do porównania.

Zgodnie z §36 ust. 3 pkt. 1 i 2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555), jeżeli cel wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości nieruchomości względem wartości przeznaczenia nieruchomości według obowiązującego przeznaczenia to wartość tą powiększa się o nie więcej niż 50%. Na podstawie przeprowadzonych obliczeń

przyjęto cenę jednostkową wartości według aktualnego przeznaczenia na poziomie 3,30 zł/m², którą powiększono o 50%.

Przyjęty przez tut. Organ operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Pana Marcina Sendorskiego z dnia 19 maja 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 działki o numerach: 238/2 o pow. 0,0085 ha i 260/1 o pow. 0,0063 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Komorniki 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 rygору 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.683.156.2022.IŚ z dnia 27.03.2023r. 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.4210.46.2023.JS z dnia 05.04.2023r. 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 nie wydano przedmiotowych nieruchomości w określonych wyżej terminach, a więc nie można powiększyć wysokości odszkodowania.

Wartość gruntu rzeczoznawca majątkowy oszacował przy zastosowaniu metody porównywania parami na kwotę **733,00 zł** tj. 4,95 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 tutejszego Organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowych nieruchomości, to zgodnie z ww. przepisami tut. Organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomości 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 nieruchomości, 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. Skarb Państwa
ul. Wiśniowa 10
29-100 Włoszczowa
2. Zarząd Powiatu Włoszczowskiego
ul. Wiśniowa 10
29-100 Włoszczowa
3. Powiat Włoszczowski
ul. Wiśniowa 10
29-100 Włoszczowa
4. Zarząd Dróg Powiatowych
ul. Jędrzejowska 81
29-100 Włoszczowa
5. Starostwo Powiatowe we Włoszczowie
(celem dokonania ogłoszenia na okres 14 dni
na tablicy informacyjnej oraz BIP Starostwa Powiatowego we Włoszczowie)
6. a/a