

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f oraz ust. 5, 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 2024 r. poz. 311), art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) 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 218/3 o pow. 0,0093 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Gościencin gmina Włoszczowa

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 Gościencin gmina Włoszczowa, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 218/3 o pow. 0,0093 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0248T Gościencin – Silpia Mała” – kategoria obiektu budowlanego: XXV w wysokości **2 372,00 zł (słownie: dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt dwa 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.6740.2.7.2022.KK z dnia 16.08.2023r. roku Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0248T Gościencin – Silpia Mała” – kategoria obiektu budowlanego: XXV.

W punkcie 5 decyzji Starosty Włoszczowskiego zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Gościencin gmina Włoszczowa, oznaczonej jako działka Nr 218.

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 przedmiotowych 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 przedmiotowa działka nie była 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.

Do przedmiotowej nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków ujawniona była Pani Franciszka Kurzelowska – władanie samoistne (brak adresu zameldowania).

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 i 7 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. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym Starosta Włoszczowski działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego obwieszczeniem z dnia 23.02.2024r. podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie ewidencyjnym Gościenin gmina Włoszczowa, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 218/3

o pow. 0,0093 ha, która z mocy prawa przeszła na własność Powiatu Włoszczowskiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Włoszczowskiego znak: AB.6740.2.7.2022.KK z dnia 16.08.2023r o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0248T Gościencin – Silpia Mała” – 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 27.02.2024r. do dnia 12.03.2024r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl od dnia 27.02.2024r. do dnia 12.03.2024r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Włoszczowa od dnia 27.02.2024r. do dnia 12.03.2024r. 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 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, 2 i 3 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 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Analizując operat szacunkowy sporządzony przez Panią Barbarę Czerwińską 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 dla miasta i gminy Włoszczowa zatwierdzonym Uchwałą Nr XXV/242/02 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 20.03.2002r. oraz zmiana Nr I wprowadzona Uchwałą Nr VII/48/11 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 12.05.2011r. przedmiotowa działka znajdowała się w terenach dróg powiatowych istniejących. Dla przedmiotowej działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rzeczoznawca majątkowy dokonała analizy transakcjami drogowymi (akty notarialne).

W pierwszej kolejności analizie poddano rynek lokalny właściwy dla położenia przedmiotu wyceny, który określono jako teren powiatu włoszczowskiego. Na badanym rynku lokalnym odnotowano tylko trzy transakcje dotyczące nieruchomości drogowych. Dla potrzeb zobrazowania zachowań rynkowych, jak również związanych z określeniem atrybutów cenotwórczych nieruchomości w badanym segmencie rynku, obszar badanego rynku poszerzono o teren powiatu kieleckiego. Okres badania cen transakcyjnych: od lutego 2021r. do daty sporządzenia wyceny. Okres badania cen był dłuższy niż dwa lata poprzedzające datę wyceny z uwagi na okoliczność, że liczba transakcji drogowych była mniejsza w odniesieniu do transakcji dotyczących gruntów o innym przeznaczeniu.

Na tak określonym rynku lokalnym i regionalnym odnotowano łącznie 10 transakcji dotyczących nieruchomości drogowych, które spełniają kryteria podobieństwa, o których mowa w art. 4 pkt 16 ugn.

Przeprowadzone badanie rynku wskazało na atrybuty nieruchomości, które miały wpływ na poziom odnotowanych cen transakcyjnych dotyczących terenów komunikacji. Ceny gruntów stanowiących tereny komunikacji były uzależnione od atrakcyjności położenia, sąsiedztwa zorganizowanych terenów mieszkaniowych oraz dostępu do infrastruktury gminnej. Szczegółowa analiza nieruchomości drogowych wskazała cechy mające wpływ na cenę: lokalizację, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjną, możliwość zagospodarowania działki. Średnia cena analizowanego zbioru transakcji wynosiła 24,90 zł/m².

W związku z faktem, że przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod tereny drogowe, czyli zgodne z celem wywłaszczenia, nie występuje tzw. „zasada korzyści”.

Rzeczoznawca majątkowy ustalając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wzięła pod uwagę również: lokalizację nieruchomości, dostępność komunikacyjną, sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości oraz możliwości zagospodarowania nieruchomości.

Przyjęty przez tut. Organ operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Pani Barbary Czerwińskiej z dnia 5 lutego 2024 roku stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 218/3 o pow. 0,0093 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Gościencin gmina Włoszczowa, 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 rygorem 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.683.60.2023.IŚ z dnia 18.03.2024r. 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 zostały i kiedy wydane przez właścicieli do dyspozycji zarządcy drogi.

Pismem znak: ZDP.DT.4210.46.2024.MK z dnia 27.03.2024r. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych we Włoszczowie poinformował, iż przedmiotowa inwestycja znalazła się w planie zadań inwestycyjnych rocznych na 2024r., jednakże nie jest możliwe określenie terminu rozpoczęcia prac budowlanych jak i zakresu planowanych robót oraz, że żadna z nieruchomości objętych 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 metody porównywania parami na kwotę **2 372,00 zł** tj. 25,50 zł/m². Powyższa wycena dotyczy wartości prawa własności przejmowanego gruntu, na którym nie znajdowały się żadne nanieśienia.

Zawiadomieniem z dnia 20.08.2024r. Starosta Włoszczowski poinformował o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, w tym ze sporządzonym operatem szacunkowym oraz o możliwości składania dodatkowych wyjaśnień i wniosków.

Zawiadomienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie od dnia 23.08.2024r. do dnia 06.09.2024r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl od dnia 23.08.2024r. do dnia 06.09.2024r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Włoszczowa od dnia 23.08.2024r. do dnia 06.09.2024r. Jednakże we wskazanym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego Organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, to zgodnie z ww. przepisami 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 i 7 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. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

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 ogłoszenia. 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 2024 r. poz. 572) 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 ogłoszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń oraz BIP)
5. Urząd Gminy Włoszczowa
(celem ogłoszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń oraz BIP)
6. a/a

Z up. STAROSTY
Kierownik Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
mgr inż. Krzysztof Tomasiak
GEODETA POWIATOWY