

Znak: GKN.683.9.2016.IŚ

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f i 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 2017 r. poz. 1496 z późn. zm.) oraz art. 113 ust. 6, 7 i art. 118a ust. 3 w związku z art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), a także w oparciu o art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) po rozpatrzeniu z urzędu sprawy o ustalenie odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 689/1 o pow. 0,0013 ha, położonej w obrębie Gruszczyń gm. Krasocin

### **o r z e k a m**

1. Ustalić odszkodowanie za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości położonej w obrębie Gruszczyń gm. Krasocin, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 689/1 o pow. 0,0013 ha, stanowiącej własność Pani Stanisławy Sornat, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa chodnika i odwodnienia drogi powiatowej nr 0264T w miejscowości Gruszczyń”, w wysokości **319,00 zł** (słownie: trzysta dziewiętnaście złotych i 00/100).
2. Zobowiązać Powiat Włoszczowski do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w kwocie **319,00 zł** (słownie: trzysta dziewiętnaście złotych i 00/100), a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego.
3. Odszkodowanie, o którym mowa w punkcie 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

### **Uzasadnienie**

Decyzją znak: AB.6740.2.1.2016.IV z dnia 19.08.2016 roku Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa chodnika i odwodnienia drogi powiatowej nr 0264T w miejscowości Gruszczyń” obejmując nią m.in. nieruchomość położoną w obrębie Gruszczyń gm. Krasocin, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka Nr 689/1 o pow. 0,0013 ha. W punkcie 5 przedmiotowej decyzji zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w obrębie Gruszczyń, oznaczonej jako działka Nr 689.

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. 4 f 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, iż zgodnie z Aktem Własności Ziemi Nr 6042/1035-4/76 wydanym przez Naczelnika Gminy w Krasocinie właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Pani Stanisława Sornat.

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 stwierdzono, że wycena została sporządzona zgodnie z przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Wartość szacowanej nieruchomości określono w oparciu o badanie rynku w zakresie nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości objętej wyceną, tj. nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodowo-mieszkaniową.

Dokonana analiza wykazała, że ceny sprzedaży nieruchomości pod zabudowę zagrodowo-mieszkaniową na terenie powiatu włoszczowskiego ze szczególnym uwzględnieniem Gminy Krasocin w okresie od maja 2015 r. do maja 2017 r. kształtowały się najczęściej w przedziale od 7,89 do 25,83 zł/m<sup>2</sup> gruntu. Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wziął pod uwagę również lokalizację nieruchomości, przeznaczenie, dojazd, uzbrojenie terenu oraz stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krasocin zatwierdzonych uchwałą Rady Gminy Krasocin Nr III/10/2000 z dnia 27 marca 2000 r. z późn. zm., wyceniana nieruchomość z której wydzielony został grunt pod budowę chodnika i odwodnienia drogi powiatowej wg stanu na dzień 19.08.2016 r. położona była w terenie oznaczonym symbolem MRN – zabudowa wielofunkcyjna o przeładze zabudowy zagrodowej.

Przyjęty przez tut. organ operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Pani Danuty Wójcickiej z dnia 23 maja 2017 roku stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Powiat Włoszczowski prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 689/1 o pow. 0,0013 ha, położonej w obrębie Gruszczyn przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa chodnika i odwodnienia drogi powiatowej nr 0264T w miejscowości Gruszczyn”.

Wartość prawa własności przejętej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy oszacował przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej na kwotę 319,00 zł tj. 24,57 zł/m<sup>2</sup>. Powyższa wycena dotyczy wartości prawa własności przejmowanego gruntu, na którym nie znajdowały się żadne naniwienia.

W toku prowadzonych czynności na podstawie wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w Krasocinie skróconego odpisu aktu zgonu nr 2604123/00/AZ/1977/895858, tut. organ uzyskał informacje o śmierci właścicielki przedmiotowej nieruchomości. Z jego treści wynika, iż Pani Stanisława Sornat zmarła dnia 12.06.1977 r., zatem nie mogła zostać uznana za stronę przedmiotowego postępowania administracyjnego.

W celu prawidłowego ustalenia stron postępowania Starosta Włoszczowski zwrócił się do Urzędu Gminy Krasocin oraz Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA z wnioskiem o udostępnienie danych jednostkowych dotyczących domniemanych spadkobierców zmarłej Pani Stanisławy Sornat. W odpowiedzi na powyższe pismo tut. organ otrzymał żądane informacje.

W związku z powyższym Starosta Włoszczowski wystąpił z pismem do domniemanych spadkobierców oraz do Sądu Rejonowego we Włoszczowie i Jędrzejowie I Wydział Cywilny w celu uzyskania informacji, czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłej Pani Stanisławie Sornat. Do Starostwa Powiatowego wpłynęły

odpowiedzi z Sądu Rejonowego we Włoszczowie i Jędrzejowie I Wydział Cywilny, iż nie zostało zarejestrowane i nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłej Pani Stanisławie Sornat. Domniemany spadkobierca Pan Andrzej Sarnat pismem z dnia 28.08.2018r. poinformował, iż w/w postępowanie nie zostało przeprowadzone i jest planowane na 2020r.

W toku dalszych czynności tut. organ na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) w dniu 13.09.2018r. zawiadomił o wszczęciu postępowanie administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za przejęcie z mocy prawa na rzecz Powiatu Włoszczowskiego prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 689/1 o pow. 0,0013 ha, położonej w obrębie Gruszczyń gm. Krasocin, objętej decyzją Starosty Włoszczowskiego z dnia 19.08.2016 r. znak: AB.6740.2.1.2016.IV o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa chodnika i odwodnienia drogi powiatowej nr 0264T w miejscowości Gruszczyń”, jednocześnie informując strony postępowania stosownie do art. 10 § 1 Kodeks postępowania administracyjnego o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji oraz składania dodatkowych wyjaśnień i wniosków. Niniejsze zawiadomienie w myśl art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art.118a ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami opublikowane zostało na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego we Włoszczowie.

W wyznaczonym terminie strony postępowania nie zapoznały się z zebrany materiałem dowodowym w sprawie jak również nie wypowiedziały się co do zebranych dowodów i materiałów oraz nie złożyły dodatkowych wniosków lub wyjaśnień.

Stosownie do art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym zgodnie z art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego to taka nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 133 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W nawiązaniu do art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Powiat Włoszczowski zobowiązany jest do wystąpienia w ciągu 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna z wnioskiem do sądu o zezwolenie na złożenie tego odszkodowania do depozytu sądowego, a następnie przekazania odszkodowania do depozytu sądowego.

Osoby, które wykażą się dokumentem potwierdzający prawa spadku po zmarłej Pani Stanisławie Sornat otrzymają należne im części ustalonego odszkodowania z depozytu sądowego.

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.

Stosownie do przepisów art.49 Kodeksu postępowania administracyjnego, niniejsza decyzja zostanie opublikowana, z dniem jej wydania, na okres 14 dni przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania.

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 otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 127a stawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego 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. Pan Andrzej Sarnat  
Smarchowice Małe 21A  
46-100 Namysłów
2. Pan Ryszard Sornat  
ul. Sikorskiego 57B m.7  
42-300 Myszków
3. Pani Edyta Jackiewicz  
ul. Stefana Kisielewskiego 9 m.43  
41-219 Sosnowiec
4. Pani Justyna Jackiewicz  
ul. Jana Długosza 7 m.74  
41-219 Sosnowiec
5. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego we Włoszczowie  
(ogłoszenie decyzji na stronie internetowej przez okres 14 dni)
6. a/a



**Z up. STAROSTY**  
mgr Danuta Kwiecień  
Z-ca Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii  
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami