

Znak: GKN.683.17.2021.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 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.), art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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 330/1 o pow. 0,0045 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Skorków w gminie Krasocin

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 Skorków w gminie Krasocin, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 330/1 o pow. 0,0045 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej Nr 0264T o długości ok. 4,6 km na odcinku Występy – Skorków – Leśnica, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi – Etap 1” – kategoria obiektu budowlanego: XXV, w wysokości **1 421,00 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta dwadzieścia jeden złotych 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.6740.2.1.2021.V z dnia 06.05.2021 roku Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej Nr 0264T o długości ok. 4,6 km na odcinku Występy – Skorków – Leśnica, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi – Etap 1” – kategoria obiektu budowlanego: XXV. W punkcie 5 przedmiotowej decyzji zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Skorków w gminie Krasocin, oznaczonej jako działka Nr 330.

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 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 16.11.2021 podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w obrębie ewidencyjnym Skorków w gminie Krasocin, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 330/1 o pow. 0,0045

ha, która z mocy prawa przeszła na własność Powiatu Włoszczowskiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Włoszczowskiego z dnia 06.05.2021 roku znak: AB.6740.2.1.2021.V o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej Nr 0264T o długości ok. 4,6 km na odcinku Występy – Skorków – Leśnica, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi – Etap 1” – kategoria obiektu budowlanego: XXV, jednocześnie informując strony stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego 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 18.11.2021r. do dnia 02.12.2021r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl od dnia 18.11.2021r. do dnia 02.12.2021r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krasocin w dniach 18.11.2021r. - 02.12.2021r. 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 Janusza Matycz można stwierdzić, że wycena została sporządzona zgodnie z przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Teren na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Bukowa II”. Zgodnie z ustaleniami zmiany do tego planu przyjętej Uchwałą nr XLII/367/14 Rady Gminy Krasocin

z dnia 25 czerwca 2014r. niniejsza nieruchomość położona jest w terenie zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem 2RM.

W wyniku analizy stwierdzono, że na terenie powiatu włoszczowskiego w okresie od 2019 r. do 2021r. odnotowano 6 transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę zakupionymi pod inwestycje drogowe w tym 1 w terenach usługowych. Rozszerzono badany rynek o powiaty obejmujące północno – zachodnią część województwa świętokrzyskiego (jędrzejowski, konecki, kielecki i skarżyski) – tereny wiejskie gdzie w okresie badania rynku odnotowano dodatkowo 24 transakcje, z których odrzucono 2 (zakup wraz z budynkiem mieszkalnym oraz zakup za 1 zł). Ceny transakcyjne pozostałych nieruchomości zawierały się w przedziale 10,00 – 37,14 zł/m² (cena średnia zakupu gruntów pod drogi publiczne wydzielonych z terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną i zagrodową w terenach wiejskich z uwzględnieniem trendu czasowego wynosiła na badanym rynku 25,16 zł/m²). Wyliczona wartość nieruchomości drogowej wynosi 29,99 zł/m².

Analizą objęto również ponad 100 dostępnych transakcji z wschodniej części gminy Krasocin, z których wybrano 38 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną i zagrodową. Do porównań bezpośrednich wybrano 32 transakcje spełniające kryterium podobieństwa. Przeciętne ceny transakcyjne w tej grupie zawierały się w przedziale 8,70 – 27,79 zł/m² (cena średnia z uwzględnieniem trendu czasowego wyniosła 18,32 zł/m²). Wyliczona wartość nieruchomości mieszkaniowych wynosi 31,58 zł/m².

Zgodnie z ust. 3 art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast zgodnie z art. 134 ust. 4 jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. W przepisach tych ustawodawca wprowadził tzw. „zasadę korzyści” sugerując, iż odszkodowanie nie może pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny, jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wyłączona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowić będzie nie wartość nieruchomości zgodna z dotychczasowym sposobem użytkowania, lecz wartość określona dla alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny.

Z uwagi na fakt, iż ceny nieruchomości o przeznaczeniu pod drogi są niższe niż tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną i zagrodową wycena została dokonana w odniesieniu do terenów pod zabudowę jednorodziną i zagrodową (nie ma zastosowania tzw. „zasada korzyści”).

Rzeczoznawca majątkowy ustalając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wziął pod uwagę również cechy geometryczne, uzbrojenie, dostępność komunikacyjną oraz sąsiedztwo i otoczenie.

Przyjęty przez tut. Organ operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Pana Janusza Matycz z dnia 12 października 2021 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 330/1 o pow.

0,0045 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Skorków w gminie Krasocin, 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, nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego wydanie wywłaszczonej nieruchomości Powiatowi Włoszczowskiemu, a więc nie można powiększyć wysokości odszkodowania.

Wartość prawa własności przejętej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy oszacował przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej na kwotę 1 421,00 zł tj. 31,58 zł/m². Powyższa wycena dotyczy wartości prawa własności przejmowanego gruntu, na którym nie znajdowały się żadne nanieżenia.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego Organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności 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 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 2021 r. poz. 735 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

Z up. STAROSTY

mgr Danuta Kwiecień
Z-ca Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami