

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 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) po rozpatrzeniu z urzędu sprawy ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka Nr 3.68/1 o pow. 0,0217 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Kuczków gmina Secemin

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie ewidencyjnym Kuczków gmina Secemin, oznaczonej jako działka Nr 3.68/1 o pow. 0,0217 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0234T na odcinku Wola Kuczowska – Kuczków” – kategoria obiektu budowlanego: XXV, w wysokości **14 803,00 zł (słownie: czternaście tysięcy osiemset trzy złote i 00/100)**.
2. Zobowiązać Zarząd Powiatu Włoszczowskiego do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie ustalonego w punkcie 1 niniejszej decyzji do depozytu sądowego w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja Nr 2.1/2022 Starosty Włoszczowskiego z dnia 17.08.2022r. znak: AB.6740.2.1.2022.KK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla ww. przedsięwzięcia stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania na okres 10 lat do depozytu sądowego.

Uzasadnienie

Decyzją znak: AB.6740.2.1.2022.KK z dnia 17.08.2022r. roku Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0234T na odcinku Wola Kuczowska – Kuczków” – kategoria obiektu budowlanego: XXV.

W punkcie 5 przedmiotowej decyzji zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Kuczków gmina Secemin, oznaczonej jako działka Nr 3.68.

Od ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zostało złożone odwołanie i do dnia wydania niniejszej decyzji nie stała się ona ostateczna.

Starosta Włoszczowski zobligowany jest do określenia wysokości odszkodowania za przejście 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 zapisami w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość znajduje się w posiadaniu samoistnym Pana Jana Szlachety (brak adresu), dzierżawca: Pani Jadwiga Sobańska.

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. 113 ust. 6 oraz art. 114 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej na mapie z projektem podziału nieruchomości przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.2613.2022.185 jako działka Nr 3.138/1 o pow. 0,0011 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Kuczków w gminie Secemin, która po uzyskaniu ostateczności decyzji Starosty Włoszczowskiego znak: AB.6740.2.1.2022.KK z dnia 17.08.2022r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0234T na odcinku Wola Kuczkowska – Kuczków” – kategoria obiektu budowlanego: XXV stanie się własnością Powiatu Włoszczowskiego.

Ogłoszenie to zostało wywieszane się na okres 2 miesięcy na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie, przy ul. Wiśniowa 10, opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego www.starostwo.wloszczowa.eobip.pl oraz stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl, a także na tablicy ogłoszeń oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Secemin oraz zostało opublikowane w gazecie o zasięgu ogólnopolskim.

W ogłoszenie została również podana informacja, że osoby którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości proszone są o zgłoszenie się w terminie 2 miesięcy od dnia wywieszenia niniejszego ogłoszenia, do siedziby Starostwa Powiatowego we Włoszczowie przy ul. Wiśniowa 10 (Wydział GKN), I piętro, pokój 204 w godzinach pracy urzędu oraz, że jeżeli w podanym powyżej terminie nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości Starosta Włoszczowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej podejmie postępowanie w przedmiocie ustalenia odszkodowania, a na podstawie art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami kwota odszkodowania zostanie przekazana do depozytu sądowego.

W związku z niezgłoszeniem się osób, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości Starosta Włoszczowski działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego obwieszczeniem z dnia 28.11.2022 podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej na mapie z projektem podziału nieruchomości przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.2613.2022.185 jako działka Nr 3.68/1 o pow. 0,0217 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Kuczków w gminie Secemin, która po uzyskaniu ostateczności decyzji Starosty Włoszczowskiego znak: AB.6740.2.1.2022.KK z dnia 17.08.2022r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej Nr 0234T na odcinku Wola Kuczowska – Kuczków” – kategoria obiektu budowlanego: XXV stanie się własnością Powiatu Włoszczowskiego.

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 29.11.2022r. do dnia 13.12.2022r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl od dnia 29.11.2022r. do dnia 13.12.2022r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Secemin w dniach 29.11.2022r. - 13.12.2022r. Jednakże w terminie 14 dni od dnia obwieszczenia o wszczęciu postępowania administracyjnego nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. nieruchomości.

Zawiadomieniem z dnia 02.03.2023r. tut. Organ poinformował 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 zebraniem materiałem dowodowym, a w szczególności z treścią operatu szacunkowego. Zawiadomienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie od dnia 09.03.2023r. do dnia 23.03.2023r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego www.powiat-wloszczowa.pl od dnia 09.03.2023r. do dnia 23.03.2023r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Secemin w dniach 09.03.2023r. - 23.03.2023r.

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.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr X/81/19 Rady Gminy Secemin z dnia 6 sierpnia 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Brzozowa, Zwleczka, Kluczyce, Wola Kuczkowska, Kuczków, Dąbie (plan 3) działka Nr 3.68/1 położona jest w terenach przeznaczonych pod drogi zbiorcze – symbol terenu 3-1.KDZ i 3-3.KDZ.

Rzeczoznawca majątkowy dokonała analizy transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod inwestycje drogowe.

Ze względu na brak na lokalnym rynku obejmującym powiat włoszczowski 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 lutego 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. Wybrane do porównania nieruchomości położone są w strefie wiejskiej. Ponieważ szacowana nieruchomość położona jest w terenie zwartej zabudowy mieszkaniowej rzeczoznawca wybrała do porównania nieruchomości położone w podobnym terenie. W tym czasie ceny nieruchomości na wolnym rynku były ustabilizowane. Średnia cena sprzedaży nieruchomości pod drogi wynosiła 27,21 zł/m².

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

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

Przyjęty przez tut. Organ operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Pani Danuty Wójcickiej z dnia 20 lutego 2023 roku stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka Nr 3.68/1 o pow. 0,0217 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Kuczków gmina Secemin, 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.683.61.2022.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.4210.45.2023.JS z dnia 05.04.2023r. Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych we Włoszczowie poinformował, iż plac budowy został przekazany protokołem z dnia 24.10.2022r. firmie, z którą została podpisana umowa na realizację ww. zadania, załączając kserokopię protokołu przekazania placu budowy, działki objęte decyzją ZRID nie zostały wydane przez właścicieli do dyspozycji zarządcy drogi.

W związku z powyższym nie wydano przedmiotowej nieruchomości w określonych wyżej terminach, a więc nie można powiększyć wysokości odszkodowania.

Ze względu na fakt, iż wyceniana działka posiada części składowe została również określona wartość składników budowlanych, tj.: mały, murowany z pustaków budynek parterowy o pow. zabudowy 26,25 m² (3,5 m x 7,5 m). Budynek niepodpiwniczony, nieocieplony, nieużytkowany, w złym stanie technicznym. Dach budynku jednospadowy kryty papą, nieuszczelniony, widoczne zacieki. W budynku brak jest okien, drzwi, podłóg oraz instalacji technicznych. Stan techniczny budynku nie pozwala na jego użytkowanie. Budynek kwalifikuje się do rozbiórki lub do generalnego remontu. Przedmiotowy budynek został oszacowany na kwotę 8 020,00 zł.

Wartość gruntu rzeczoznawca majątkowy oszacował przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodę korygowania ceny średniej na kwotę 6 783,00 zł tj. 31,26 zł/m², składniki budowlane na kwotę 8 020,00 zł. Łączna wartość odszkodowania do wypłacenia wynosi 14 803,00 zł. Powyższa wycena dotyczy wartości prawa własności przejmowanego gruntu, na którym znajdowały się składniki budowlane.

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 Starosta Włoszczowski 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 2022 r. poz. 2000 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.).

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

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. Urząd Gminy Secemin
(celem dokonania ogłoszenia na okres 14 dni
na tablicy informacyjnej oraz BIP Urzędu Gminy Secemin)
6. a/a