

STAROSTA KONECKI
GN.683.93.2020

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ust.1, art. 22 ust.1 i art. 23 w związku z art.12 ust. 4 pkt 2 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. 8, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130, art. 132 i art. 134 oraz art. 113 ust. 6 w związku z art. 133 pkt 2 i art. 118a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz art. 49 i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735) ostatecznej decyzji Starosty Koneckiego Nr BP.6740.5.1.2020.AG z dnia 31.03.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana decyzji Starosty Koneckiego znak: BP.6740.210.6.2011.JJ z dnia 03.10.2011r. na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa dróg publicznych 2KDD i 3KDD w rejonie ulic Staszica i Wjazdowej w Końskich” w części dotyczącej budowy sieci kanalizacji deszczowej i sieci elektroenergetycznej oraz budowy ogólnodostępnego parkingu oraz zadania pn. „Rozbudowa skrzyżowania drogi gminnej ul. 3 Maja z drogą powiatową ul. Wjazdową w Końskich”, Starosta Konecki

orzeka o:

1. Ustaleniu wysokości odszkodowania w **kwocie 13 100,00 zł** (słownie złotych: *trzynaście tysięcy sto 00/100*) z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Gminy Końskie prawa własności nieruchomości położonej w mieście Końskie, obręb 0001, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr: 4328/3 o pow. 0,0101 ha i 4328/4 o pow. 0,0069 ha, w celu realizacji inwestycji drogowych dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana decyzji Starosty Koneckiego znak: BP.6740.210.6.2011.JJ z dnia 03.10.2011r. na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa dróg publicznych 2KDD i 3KDD w rejonie ulic Staszica i Wjazdowej w Końskich” w części dotyczącej budowy sieci kanalizacji deszczowej i sieci elektroenergetycznej oraz budowy ogólnodostępnego parkingu oraz zadania pn. „Rozbudowa skrzyżowania drogi gminnej ul. 3 Maja z drogą powiatową ul. Wjazdową w Końskich”,
2. Zobowiązaniu Burmistrza Miasta i Gminy Końskie do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt. 1 na okres 10 lat do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna – z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.
3. Do skutków zwłoki i opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

UZASADNIENIE

Decyzją Nr BP.6740.5.1.2020.AG z dnia 31.03.2020 r. Starosta Konecki zezwolił na realizację inwestycji drogowych dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana decyzji Starosty Koneckiego znak: BP.6740.210.6.2011.JJ z dnia 03.10.2011r. na realizację inwestycji drogowych pn. „Budowa dróg publicznych 2KDD i 3KDD w rejonie ulic Staszica i Wjazdowej w Końskich” w części dotyczącej budowy sieci kanalizacji deszczowej i sieci elektroenergetycznej oraz budowy ogólnodostępnego parkingu oraz zadania pn. „Rozbudowa skrzyżowania drogi gminnej ul. 3 Maja z drogą powiatową ul. Wjazdową w Końskich” w odniesieniu do działek **nr 4328/3 o pow. 0,0101 ha i nr 4328/4 o pow. 0,0069 ha** położonych w Końskich, obręb 0001.

W chwili, kiedy decyzja Starosty Koneckiego uzyskała walor ostateczności, działki nr: 4328/3 i 4328/4 znajdujące się w granicach lokalizacji inwestycji drogowej zostały przejęte z mocy prawa na rzecz Gminy Końskie. Zgodnie bowiem z treścią art.12 ust.4 pkt 2 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.), zwanej dalej *zrid*, nieruchomości wydzielone na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna.

Z tego tytułu dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, stosownie do art.12 ust.4f *zrid*, należne jest odszkodowanie. Natomiast na podstawie art.12 ust.4a *zrid* decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W myśl art.18 ust.1 *zrid* 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.

Zgodnie z art.130 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) zwanej dalej *ugn*, ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Stosownie do art. 156 ust.1 *ugn* rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Powyższe oznacza, iż podstawowym dowodem w sprawie ustalenia odszkodowania jest sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, w którym opisana nieruchomość ma określoną wartość, a z kolei wartość ta jest podstawą ustalenia wysokości odszkodowania.

Operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania odszkodowawczego powinien odpowiadać wymogom określonym zarówno w rozporządzeniu 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) – zwanym dalej rozporządzeniem, jak i w w/w przepisach ustawowych.

W myśl § 36 ust. 1 rozporządzenia, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów *zrid* określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania

decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art.154 *ugn*, bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym (§ 36 ust. 2 rozporządzenia). Ponadto, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1. wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości $1m^2$ gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
2. wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości $1m^2$ gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50% (§ 36 ust. 3 rozporządzenia).

Zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia, w sytuacji kiedy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Kierując się cyt. wyżej przepisami prawa tut. organ zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej nieruchomości. Biegła w opracowaniu z dnia 26 sierpnia 2020r. ustaliła, iż dla terenu na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki w dniu wydania decyzji Starosty Koneckiego Nr BP.6740.5.1.2020.AG zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XIII/112/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 31 marca 2020r. Zgodnie z zaświadczeniem znak: UKO.6727.354.2020.ECh z dnia 27 lipca 2020 r. wydanym przez Burmistrza Miasta i Gminy Końskie, działki nr: 4328/3 i 4328/4 położone są na terenie przeznaczonym na *istniejącą drogę lokalną*.

Z treści operatu szacunkowego wynika, iż działki nr: 4328/ 3 i 4328/4 są zadrzewione, zakrzewione i zaniedbane, częściowo stanowią utwardzoną, żwirową drogę dojazdową do garaży w bardzo złym stanie technicznym (drzewostan, krzewy oraz żwirowe utwardzenie bez wartości). Przedmiotowa nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Należy podkreślić, iż wybór metody i techniki szacowania nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego, który zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia uwzględnia w szczególności przedmiot, zakres, cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,

przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Mając za zadanie ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określiła wartość prawa własności gruntu stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Biegła, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny, dokonała analizy transakcji nieruchomości z ostatnich dwóch lat nabywanych pod inwestycje drogowe, rozszerzając zakres badania do terenu województwa świętokrzyskiego – zgodnie z § 26 ust.1 rozporządzenia. W stosunku do działek nr: 4328/ 3 i 4328/4 „zasada korzyści”, o której mowa w art. 134 ust. 4 *ugn* nie ma zastosowania, bowiem na dzień wydania przez Starostę Koneckiego decyzji znak: BP. 6740.5.1.2020.AG nieruchomość ta była przeznaczona pod „drogę lokalną - istniejącą”. Rzeczoznawca określiła zatem wartość należnego odszkodowania na podstawie aktualnego sposobu użytkowania w/w działek, przyjmując sytuację, w której przedmiotem wyceny jest nieruchomość przeznaczona pod inwestycję drogową. Działanie takie zaaprobował Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 kwietnia 2020r. o sygn. akt I OSK 184/19 cyt.: „w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przyjęć należy, iż punktem wyjścia przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości wydzielonej pod drogę publiczną, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, jest porównanie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.” Z analizy dokonanej przez biegłą wynika, iż przedział cenowy nieruchomości niezabudowanych nabywanych pod drogi publiczne na terenie województwa świętokrzyskiego, w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę, wynosi od 40,00 zł/m² do 114,50 zł/m² (średnia cena to 81,47 zł/m²). Wg rzeczoznawcy majątkowego do cech mających wpływ na wartość gruntu nabywanego pod inwestycje drogowe zaliczyć należy: lokalizację nieruchomości, sąsiedztwo i otoczenie, zagospodarowanie terenu. Przy transakcjach „drogowych” wielkość nieruchomości czy jej kształt nie mają istotnego znaczenia. Z przeprowadzonej przez biegłą analizy uwzględniającej różnice poszczególnych cech wycenianego gruntu i obliczeń wynika, iż wartość 1 m² szacowanej nieruchomości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych dotyczących wolnorynkowego obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod inwestycje drogowe wynosi 77,15 zł.

Iloczyn wartości 1m² i ogólnej powierzchni tej nieruchomości po zaokrągleniu stanowi kwotę 13 100,00 zł i jest wartością rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie tut. organu sporządzony dla celów niniejszego postępowania operat szacunkowy odpowiada obowiązującym w tym zakresie przepisom, a zastosowana metoda wyceny pozwoliła na uzyskanie wartości, która odzwierciedla aktualną cenę nieruchomości. W związku z tym opinia biegłej została uznana za wiarygodną i przyjęta jako dowód w sprawie.

Jak ustalono w oparciu o zapisy ewidencji gruntów i budynków miasta Końskie, działki nr 4328/3 i 4328/4 posiadają nieuregulowany stan prawny i pozostają we władaniu samoistnym Zarządu Dróg Powiatowych. W tym stanie rzeczy tut. organ uznał, że w/w działki spełniają kryterium nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wg treści art. 113 ust. 6 *ugn*, bowiem z powodu braku księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do nich prawa rzeczowe.

Wobec powyższego, zgodnie z art. 114 ust. 3 *ugn* w dniu 11 maja 2021r.

na stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Końskie oraz w dniu 21 maja 2021r. na łamach gazety „Nasz Dziennik” o zasięgu ogólnopolskim, ukazała się informacja o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za w/w nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym czasie nie zgłosił się nikt, kto wykazałby swoje prawa do wywłaszczonych działek i tut. organ nie ustalił dokumentu potwierdzającego ich tytuł prawny, Starosta Konecki postanowił przeprowadzić postępowanie, a w przypadku, gdy do dnia wydania decyzji w przedmiotowej sprawie nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości skorzystać z przepisu art. 133 pkt 2 *ugn* – stosownie do art. 23 *zrid* w związku z art. 113 ust. 6 *ugn* – i odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym przekazać do depozytu sądowego.

W tych okolicznościach tut. organ, zgodnie z art. 115 ust. 3 *ugn* zawiadomił o wszczęciu i zakończeniu postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym poprzez ogłoszenie w dniu 28 lipca 2021r. na stronie internetowej BIP i na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich a także w dniu 30 lipca 2021r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Końskich.

Wskazać należy, iż do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosiły się żadne osoby, którym przysługiwałoby prawo do w/w nieruchomości.

W rezultacie prowadzonego postępowania, opartego o powołane wyżej normatywy oraz zgromadzony materiał dowodowy, odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – zostanie przekazane do depozytu sądowego na okres 10 lat. Termin ten wynika z art. 118a ust. 3 *ugn*.

Na mocy z art. 22 ust.1 *zrid*, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych (...).

W świetle art. 19 ust. 1 i ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) zarządcą dróg gminnych jest – wójt/burmistrz/prezydent miasta, a do jego właściwości należą m.in. sprawy z zakresu budowy i przebudowy tych dróg. Zgodnie z art. 20 pkt 17 w/w ustawy do zadań zarządcy drogi należy m.in. nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Konecki uznał konstruktywność oraz racjonalność dokonanej wyceny stanowiącej podstawę ustalonego odszkodowania w łącznej kwocie 13 100,00 zł i zobowiązał Burmistrza Miasta i Gminy Końskie do złożenia go do depozytu sądowego. Dodatkowo należy wskazać, iż zgodnie z art. 132 ust. 1a *ugn*, złożenie odszkodowania do depozytu następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Osoby, które wykaza, że na dzień ostateczności decyzji Starosty Koneckiego Nr BP.6740.5.1.2020.AG z dnia 31.03.2020r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przysługiwało im prawo do nieruchomości oznaczonej jako działki nr 4328/3 i nr 4328/4 mogą wystąpić o wypłatę należnego im odszkodowania z depozytu sądowego.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego, orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Koneckiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Koneckiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 118a ust. 2 *ugn* podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 *kpa* tj. w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego obwieszczenia, innego publicznego ogłoszenia lub udostępnienia pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

mgr inż. Lucyna Kołodziejczyk
Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
GEODETA POWIATOWY

Dokument podpisany elektronicznie z upoważnienia Starosty Koneckiego.

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Końskich celem:
 - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni;
 - opublikowania na stronie BIP na okres 14 dni.
2. Urząd Miasta i Gminy w Końskich celem:
 - wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni;
3. Zarząd Dróg Powiatowych ul. Stanisława Staszica 2;26-200 Końskie
4. Zarząd Powiatu Koneckiego ul. Stanisława Staszica 2;26-200 Końskie
5. a/a.