

Znak: GKN.683.10.2020.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 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.), art. 132 ust. 1-3a w związku z art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 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 działki o numerach: 215/1 o pow. 0,0667 ha i 216/1 o pow. 0,0079 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Januszewice w gminie Kluczewsko

### 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 Januszewice w gminie Kluczewsko, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki o numerach: 215/1 o pow. 0,0667 ha i 216/1 o pow. 0,0079 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej Nr 0252T Pilczyca – Januszewice – Komorniki na odcinku Jakubowice – Januszewice, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi realizowanymi w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa drogi powiatowej Nr 0252T Pilczyca – Januszewice – Komorniki, na odcinku Jakubowice – Januszewice” – kategoria obiektu budowlanego: XXV, w wysokości **9 370,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 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.6740.2.3.2018.IV z dnia 13.07.2020 roku Starosta Włoszczowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej Nr 0252T Pilczyca – Januszewice – Komorniki na odcinku Jakubowice – Januszewice, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi realizowanymi w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa drogi powiatowej Nr 0252T Pilczyca –

Januszewice – Komorniki, na odcinku Jakubowice – Januszewice” – kategoria obiektu budowlanego: XXV. W punkcie 5 przedmiotowej decyzji zatwierdzony został podział nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Januszewice w gminie Kluczewsko, oznaczonej jako działki o numerach: 215 i 216.

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, iż zgodnie z decyzją Starosty Włoszczowskiego znak: GKN.IV-6016/2/04 z dnia 02.06.2004r. przedmiotowe działki stanowią własność Wspólnoty Gruntowej Wsi Januszewice. Z uwagi na fakt, iż nie została ustalona i zatwierdzona decyzją lista osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz nie została utworzona spółka do sprawowania zarządu nad wspólnotą gruntową, przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego stwierdzono, że przedmiotowe działki nie są objęte 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 15.09.2020 podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, przejętą z mocy prawa na rzecz Powiatu Włoszczowskiego oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działki o numerach: 215/1 o pow. 0,0667 ha i 216/1 o pow. 0,0079 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym Januszewice w gminie Kluczewsko, objętą decyzją Starosty Włoszczowskiego z dnia 13.07.2020 roku znak: AB.6740.2.3.2018.IV o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa i przebudowa drogi powiatowej Nr 0252T Pilczyca – Januszewice – Komorniki na odcinku Jakubowice – Januszewice, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi realizowanymi w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa drogi powiatowej Nr 0252T Pilczyca – Januszewice – Komorniki, na odcinku Jakubowice – Januszewice” – 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 22.09.2020r. do dnia 06.10.2020r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego [www.powiat-wloszczowa.pl](http://www.powiat-wloszczowa.pl) od dnia 22.09.2020r. do dnia 06.10.2020r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kluczewsko w dniach 22.09.2020r. - 06.10.2020r. 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 Panią Annę Wątor – Wawro można stwierdzić, że wycena została sporządzona zgodnie z przepisami i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Teren, na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki według stanu na dzień 13 lipca 2020r. nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kluczewsko, przyjętym Uchwałą nr XXV/9/2014 Rady Gminy Kluczewsko z dnia 28 marca 2014r. działka Nr 215/1 położona jest na terenach łąk i pastwisk, a działka Nr 216/1 położona jest na terenach rolnych. Tereny rolne obejmują tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej. Obejmują one – istniejące tereny rolne, łąki i pastwiska oraz nieużytki.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny rolne. Z uwagi na fakt, iż na terenie gminy Kluczewsko nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji, które spełniały kryterium podobieństwa do wycenianej nieruchomości, poszerzono obszar badanego rynku o teren powiatu włoszczowskiego – w trakcie analizy stwierdzono, że na terenie powiatu włoszczowskiego w analizowanym okresie czasu, tj. transakcje z lat 2018 – 2020 doszło do około 550 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Wśród zanotowanych transakcji przeważającą większość stanowił obrót nieruchomościami o przeznaczeniu pod tereny rolne, a w dalszej kolejności łąk i pastwisk oraz zabudowy mieszkaniowej i lasów.

W trakcie analizy lokalnego rynku nieruchomości przeznaczonych pod tereny rolne odnotowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych tego typu terenami. Średnia transakcyjna cena jednostkowa ukształtowała się na poziomie 1,73 zł/m<sup>2</sup> gruntu.

Dalsza analiza została ukierunkowana na nieruchomości, które przeznaczone były jako tereny dróg publicznych – na terenie gminy Kluczewsko nie odnotowano transakcji nieruchomościami o tożsamym przeznaczeniu, poszerzono zatem rynek o teren powiatu włoszczowskiego, również na tym rynku nie odnotowano transakcji nieruchomościami o charakterze drogowym. Analizą objęto zatem powiaty ościenne (konecki, kielecki, jędrzejowski, zawierciański) – na tym rynku odnotowano kilka transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu jako tereny dróg publicznych – transakcje miały miejsce w gminie Oksa, Szczekociny, Ogrodzieniec. Powierzchnie nieruchomości obejmowały zakres od 38,00 m<sup>2</sup> do 800,00 m<sup>2</sup>, przy średniej cenie jednostkowej na poziomie 14,26 zł/m<sup>2</sup> gruntu.

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 wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast zgodnie z art. 134 ust. 4 jeżeli przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia 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 wywłaszczona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowiąc 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 znacznie wyższe niż tereny rolne wycena została dokonana w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod drogi (została zastosowana „zasada korzyści”).

Rzeczoznawca majątkowy ustalając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wziął pod uwagę również rodzaj wycenianego prawa, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium, lokalizację nieruchomości, otoczenie, stan zagospodarowania.

Przyjęty przez tut. organ operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Pani Anny Wątor - Wawro z dnia 23 listopada 2020 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 działki o numerach: 215/1 o pow. 0,0667 ha i 216/1 o pow. 0,0079 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Januszewice w gminie Kluczewsko, 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, strony postępowania nie przedstawiły dokumentu potwierdzającego wydanie wywłaszczonej nieruchomości Powiatowi Włoszczowskiemu, a więc nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%, na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej.

Wartość prawa własności przejętej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy oszacował przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami na kwotę 9 370,00 zł, tj. 12,56 zł/m<sup>2</sup>. Powyższa wycena dotyczy wartości prawa własności przejmowanego gruntu, na którym nie znajdowały się żadne naniesienia.

W toku dalszych czynności tut. organ zawiadomieniem z dnia 10.12.2020r. stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji, umożliwił stronom zapoznanie się z zebraniem materiałem dowodowym, a w szczególności z treścią operatu szacunkowego.

Działając w trybie art. 49 Kpa niniejsze zawiadomienie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Włoszczowie od dnia 16.12.2020r. do dnia

30.12.2020r., opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego oraz na stronie internetowej Powiatu Włoszczowskiego [www.powiat-wloszczowa.pl](http://www.powiat-wloszczowa.pl) od dnia 16.12.2020r. do dnia 30.12.2020r. oraz umieszczone na tablicy ogłoszeń i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kluczewsko w dniach 16.12.2020r. - 30.12.2020r. W terminie 14 dni od dnia zawiadomienia 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 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 2020 r. poz. 256 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