

WGNiL.I.7222-112/10

Decyzja**Starosty Będzińskiego**

wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 oraz art. 18 ust. 1, ust. 1b, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (tekst jedn.: Dz. U. z 2008r. nr 193 poz. 1194 z późn. zm.), art. 9a, art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 268a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz. 1071 z późn. zm.)

o r z c k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **604,00 PLN** (słownie: sześćsetczteryzłote,00/100) za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną w Czeladzi oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 25/9 o pow. 0,0053 ha k.m. 54, powstałą w wyniku podziału działki nr 25/2, należytą z mocy prawa na własność przez Gminę Czeladź na podstawie decyzji Starosty Będzińskiego z dn. 09.08.2010 r. nr WAiŚ.I.7363-0003/10 zezwalającej na realizację inwestycji drogowej budowę ul. Letniczej, sprostowanej postanowieniami Starosty Będzińskiego z dn. 06.09.2010 r. oraz z dn. 12.10.2010r. nr WAiŚ.I.Czeladź.ES.7363-002/10.
2. Zobowiązać Burmistrza Miasta Czeladź do złożenia ustalonego w punkcie 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat z uwagi na nieuregulowany stan prawny ww. nieruchomości.

uzasadnienie

Nieruchomość opisana w sentencji objęta została decyzją Starosty Będzińskiego z dn. 09.08.2010 r. nr WAiŚ.I.7363-0003/10 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - budowę ul. Letniczej, sprostowaną postanowieniami Starosty Będzińskiego z dn. 06.09.2010 r. oraz z dn. 12.10.2010 r. nr WAiŚ.I.Czeladź.ES.7363-002/10.

Decyzja, o której mowa stała się ostateczna w dniu 15.09.2010r. i z tą datą - stosownie do art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10.04.2003r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (tekst jedn.: Dz. U. z 2008r. nr 193 poz. 1194 z późn. zm.) przedmiotowy teren stał się z mocy prawa własnością Gminy Czeladź.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a i ust. 4f cyt. ustawy za powyższą nieruchomość dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługiwało do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe należne jest odszkodowanie. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy

o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 cyt. ustawy stanowiącego, że wysokość odszkodowania ustalana jest 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. Kwestię odszkodowania regulują przepisy art. 129 ust.1 i 5 oraz art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.) w myśl których „...odszkodowanie ustala starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej...” „...po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości...”, sporządzonej w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Stosownie do przepisu § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) „przy określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów odpowiednio przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.” Przepis § 36 ust. 2 wskazuje natomiast, że „w przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1 wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1m² gruntów z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni, z tym że jeżeli przeznaczenie gruntów z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, powoduje, że wartość tych gruntów jest niższa niż wartość gruntów przeznaczonych pod drogi, tak określoną wartość powiększa się o 50%.”

Nieruchomość ozn. nr 25/9 o pow. 0,0053 ha k.m. 54 powstała w wyniku podziału działki nr 25/2, której dotychczasowy właściciel był nieustalony, a osobą władającą przedmiotowym gruntem była Pani Helena Czyż – osoba aktualnie już nie żyjąca

Pismem z dnia 09.02.2011 r. tut. organ zwrócił się do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Będzinie z zapytaniem czy jest prowadzona księga wieczysta lub zbiór dokumentów na ww. osobę. Zgodnie z otrzymaną z Sądu korespondencją z dnia 15.02.2011 r. nr DZKO/KA1B/00000016/10, w kartotece spisu właścicieli nieruchomości Helena Czyż nie figuruje.

W związku z powyższym postępowanie odszkodowawcze w przedmiotowej sprawie przeprowadzono w oparciu o przepisy dot. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Przepis art. 23 specustawy drogowej stanowi, że w sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

W myśl art. 113 ust. 6 cyt. ustawy *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*.

Biorąc pod uwagę nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości Starosta Będziński działając na podstawie art. 113 ust. 6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* oraz art. art. 49 i 61§1 K.p.a. ogłoszeniem z dnia 01.03.2011 r. nr WGNIL.7222-112/10 zawiadomił o wszczęciu postępowania odszkodowawczego w trybie przepisów art. 12, art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. Nr 193 poz. 1194 z 2008r. ze zm.). Jednocześnie wezwano wszystkie osoby, które rościłyby sobie prawo własności lub ograniczone prawa rzeczowe do wyżej wymienionej nieruchomości, ażeby w terminie jednego miesiąca od daty ukazania się ogłoszenia zgłosiły swoje prawa na piśmie i złożyły

stosowne dowody. Ogłoszenie wywieszono na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Będzinie i Urzędu Miasta Czeladź oraz zamieszczono na stronie internetowej Starostwa. Wyznaczony termin upłynął bezskutecznie.

Odszkodowanie za działkę ozn. nr 25/9 ustalone zostało na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej w dniu 02.04.2011 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Reginę Wrześniak - Hołda. Operat wykonano zgodnie z wymogami art. 18 ustawy z dnia 10.04.2003r., z zachowaniem reguł określonych w art. 154 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* i § 36 ust. 1 powołanego wcześniej rozporządzenia. Rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, przepisy prawne oraz bazę transakcji określił wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozporządzenia).

Jako rodzaj badanego rynku rzeczoznawca przyjął nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczonych pod komunikację. W czasie analizy rynku stwierdzono występowanie dwóch rodzajów transakcji związanych z prawem własności nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod komunikację. Pierwszy rodzaj dotyczył terenów przeznaczonych pod komunikację, lecz położonych w otoczeniu terenów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe lub budownictwo mieszkaniowo – usługowe. Drugi rodzaj transakcji dotyczył terenów przeznaczonych pod komunikację, lecz położonych w otoczeniu terenów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium zagospodarowania przestrzennego pod tereny rolne, na których brak jest możliwości rozwoju i potencjału inwestycyjnego z uwagi na istniejący zakaz zabudowy.

Ponieważ działka pierwotna ozn. nr 25/2 położona była na terenach przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zieleni izolacyjnej, gdzie brak jest możliwości rozwoju oraz zabudowy nieruchomości (podobnie jak na nieruchomościach rolnych) rzeczoznawca uznał, że transakcje związane z komunikacją nieruchomości położonych w otoczeniu gruntów rolnych są nieruchomościami podobnymi i mogą służyć do dalszej wyceny. W wycenie uwzględniono transakcje obejmujące okres kwiecień 2009 – kwiecień 2011, z terenu Czeladzi, Sosnowca, Będzina, Dąbrowy Górniczej, Piekara Śląskich, Siemianowic Śląskich, Świętochłowic oraz Siewierza (rynek poszerzono z uwagi na brak porównywalnych transakcji wolnorynkowych na rynku lokalnym). Do porównania rzeczoznawca przyjął 32 transakcje nieruchomości podobnych do wycenianej działki i na ich podstawie obliczył, że zaktualizowana o trend czasowy najniższa cena 1 m² gruntu to 5,24 zł, natomiast najwyższa 33,10 zł. Wartość 1 m² przejętego gruntu z przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu współczynnika korygującego określona została na kwotę 11,40 zł. W oparciu o powyższe dane rzeczoznawca wyliczył wartość rynkową prawa własności do nieruchomości ozn. nr 25/9 o pow. 0,0053 ha k.m. 54 na kwotę – **604,00 PLN**.

Biorąc pod uwagę zgodność wykonanego operatu szacunkowego z przepisami prawa należało stwierdzić, że jest on sporządzony prawidłowo i tym samym daje podstawę do uznania, że określona wartość jest wartością rynkową prawa własności, czyli najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen

transakcyjnych. Określona wartość jest wartością rynkową według stanu na dzień 09.08.2010 r. i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego t.j. 02.04.2011 r.. Wycena sporządzona przez Panią Reginę Wrześniak - Hołda, ustalająca wartość prawa własności działki ozn. nr 25/9 k.m.54 została przyjęta jako dowód w sprawie i stanowi podstawę do ustalenia wysokości należnego odszkodowania.

Oceniając operat szacunkowy organ orzekający nie posiadając wiadomości specjalnych, które posiada biegły nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy. W myśl art. 157 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego pozostaje w gestii organizacji rzeczoznawców majątkowych.

W niniejszej sprawie z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie ma zastosowania przepis art. 18 ust. 1c ustawy z dnia 10.04.2003r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, dotyczący powiększenia odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 118a ust. 3 i art. 133 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* ustalone w decyzji odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym podlega wpłacie do depozytu sądowego i jest równoznaczne ze spełnieniem obowiązku odszkodowawczego. Organem właściwym do złożenia odszkodowania do depozytu sądowego jest Burmistrz Miasta Czeladź.

Działając na podstawie przepisu art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Będziński pismem z dnia 19.05.2011 r. zapoznał Burmistrza Miasta Czeladź z dokonanymi ustaleniami oraz poinformował o przysługującej możliwości zapoznania się z całością dokumentacji zgromadzonej w sprawie odszkodowawczej.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych oraz obowiązujących unormowań prawnych orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego - za pośrednictwem Starosty Będzińskiego - w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Otrzymują:

① Burmistrz Miasta Czeladź

ul. Katowicka 45, 41-250 Czeladź

(+ egz. celem podania do publicznej wiadomości
w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości
oraz wywieszenia na tablicy
ogłoszeń na okres 14 dni za potwierdzeniem
oraz zwrot do tut. Starostwa po upływie ww. terminu)

2. Urząd Miasta Czeladź - Wydział Finansowo-Budżetowy

ul. Katowicka 45, 41-250 Czeladź

(po nadaniu decyzji klauzuli ostateczności)

3.a.a.

