

Kępno, dnia 01 lutego 2021 roku

GGN.683.2.32.2020

### DECYZJA NR 5/2021

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art.18 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zmianami), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1, 1a i ust. 5, art. 133 pkt 2, art. 134 i art. 135 w związku z art. 129 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz.1990 ze zmianami) oraz art.104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami)

#### orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym (brak założonej księgi wieczystej) oznaczoną geodezyjnie jako działka nr **121/1 o powierzchni 0,0022 ha**, położoną w obrębie ewidencyjnym Osiny, Gmina Kępno, która na podstawie decyzji Starosty Kępińskiego Nr 2/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku znak AB.6745.3.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „**Rozbudowie drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny w ramach zadania pn. przebudowa (modernizacja) drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny**” *stała się własnością Powiatu Kępińskiego* - w łącznej wysokości: **44.352,00 zł** (słownie: czterdzieści cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt dwa złote <sup>00/100</sup>). (Ustalona kwota obejmuje wartość gruntu oraz budowli i nasadzeń ).
2. Zobowiązać Zarząd Powiatu Kępińskiego działającego w imieniu Powiatu Kępińskiego do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 - do depozytu sądowego na okres 10 lat jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.
3. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

#### UZASADNIENIE

Postępowanie w tej sprawie wszczęto dnia 15 września 2020 roku w przedmiocie ustalenia odszkodowania za grunt stanowiący działkę nr **121/1 o powierzchni 0,0022 ha**, położoną w obrębie ewidencyjnym Osiny, Gmina Kępno. Przedmiotowa działka na podstawie decyzji Starosty Kępińskiego Nr 2/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku znak AB.6745.3.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „**Rozbudowie drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny w ramach zadania pn. przebudowa (modernizacja) drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny**” *stała się własnością Powiatu Kępińskiego*.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości oraz wartość innego prawa rzeczowego na nieruchomości. W toku postępowania o ustalenie odszkodowania za działkę Nr 121/1 przeznaczoną na cele inwestycji drogowej organ zlecił dokonanie ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu Panu Pawłowi Mądremu posiadającemu uprawnienia zawodowe nr 4135.

Zarząd Powiatu Kępińskiego został poinformowany o możliwości zapoznania się z treścią operatu szacunkowego. Z wartością w nim określoną zapoznał się Zarząd Powiatu Kępińskiego. Strona nie wniosła uwag do operatu i określonej w nim wartości.

Aktualne orzecznictwo sądowno-administracyjne prezentuje pogląd, iż operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania odszkodowawczego jest jednym z dowodów w sprawie, i tak jak każdy dowód, podlega ocenie przez organ administracji, stosownie do art. 77 k.p.a. Organ rozpoznający sprawę nie posiada wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły, dlatego też na podstawie art. 80 k.p.a. może ocenić operat szacunkowy jako dowód w sprawie mając na uwadze przepisy prawa oraz to, czy treść operatu jest logiczna i kompletna, a także czy sporządzona wycena została należycie uzasadniona. Ma zatem obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym: czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. W przypadku zaś istniejących wątpliwości lub niejasności może żądać wyjaśnień lub uzupełnienia wyceny. Oznacza to, że prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy.

Starosta Kępiński, sprawdził operat pod względem formalnym. Oceniając go nie dopatrywał się żadnych uchybień i nieprawidłowości w zakresie analizy rynku czy też określenia wartości rynkowej nieruchomości. Uznał, iż został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i wskazaniami staranności zawodowej. Dokument ten jest również spójny pod względem treści i prawidłowy pod względem redakcyjnym oraz wyliczeń matematycznych. W związku z tym, może stanowić podstawę dla ustalenia odszkodowania za nieruchomość przejętą przez Powiat Kępiński.

W myśl art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Kępiński podał do publicznej wiadomości w drodze obwieszczenia z dnia 29 grudnia 2020 r. zawiadomienie o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania należnego do wypłacenia przez Powiat Kępiński za nabycie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (brak księgi wieczystej) stanowiącej działkę nr 121/1 o pow. 0,0022 ha, (działka powstała w wyniku podziału działki nr 121) położonej w obrębie ewidencyjnym Osiny, Gmina Kępno. Obwieszczenie zostało podane do publicznej wiadomości w okresie od 30 grudnia 2020 r. do dnia 14 stycznia 2021 roku. W zawiadomieniu zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256) i art. 15zzzzzn ustawy z dnia 07 marca 2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 374) o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych poinformował, że do czasu wydania decyzji osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości mogą uzyskać informację o przebiegu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy telefonicznie lub mailowo.

W toku postępowania osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości mogły składać wnioski, uwagi lub zastrzeżenia pocztą tradycyjną bądź za pośrednictwem platformy ePUAP w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia.

W obwieszczeniu tym poinformował również o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów w wyznaczonym terminie. Do dnia wydania niniejszej decyzji organ nie otrzymał żadnych pisemnych wniosków, pytań bądź zastrzeżeń co do prowadzonego postępowania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania za przejętą nieruchomość ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. W związku z powyższym biegły określił wartość przedmiotowej nieruchomości w operacie szacunkowym z dnia 19.10.2020 r. dla dz. nr 121/1 według stanu z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (tj. z 10.08.2020 r.) oraz według jej aktualnej wartości rynkowej w łącznej wysokości na kwotę **44.352,00 zł.**

Biegły dokonując wyceny, zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawidłowo określił cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień

wyposażenia i stan zagospodarowania. Ustalił, że cel wywłaszczenia jest niezgodny z przeznaczeniem nieruchomości w mpzp na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kępno zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kępnie nr X/57/2019 z dnia 15 lipca 2019r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno na terenach części obrębów: Borek Mielęcki, Rzetnia, Szklarka Mielecka, Przybyszów, Krążkowy, Osiny, Domanin, Ostrówiec-Myjomice, Mikorzyn, Olszowa, Kierzno, Miasto Kępno, Świba, Kierzenko, Mechnice (Dz.U. Woj. Wielkopolskiego z 2019-07-29, poz. 6920), działka nr 121/1 znajduje się w jednostce bilansowej B19MN- z przeznaczeniem – tereny zabudowy jednorodzinnej, niewielki fragment znajduje się w jednostce B10KDD.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomości.

Zgodnie z art. 134 ust. 3 u ogn wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.

W związku z tym, że brak jest wzrostu wartości wycenianej nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia, do oszacowania wartości rynkowej zostały przyjęte transakcje nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną (zgodnie z zapisem w mpzp). Nie zachodzi zasada korzyści. Na dzień sporządzania wyceny działka nr 121/1 stanowiła nieruchomość gruntową zabudowaną, drobne nasadzenia ozdobne.

Działka ma kształt regularny prostokątny. Uzbrojona jest w sieć wodociagową, elektryczną, telekomunikacyjną i gazową. Na wydzielonej działce znajduje się część metalowej wiaty i fragment garażu wykonanego z pustaków alfa, które w związku z budową drogi zostaną w całości rozebrane. Zagospodarowanie terenu dobre. W otoczeniu nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodziną.

Operat sporządzony został przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Metoda ta polega na ustaleniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, określeniu liczby i wag cech rynkowych na podstawie baz danych cenowych z danego rynku lokalnego, opisu wycenianej nieruchomości pod względem cech rynkowych, opisu nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej w kontekście cech rynkowych, określeniu ceny średniej z bazy danych cenowych z rynku lokalnego oraz zakresu sumy współczynników korygujących. Stosując się do powyższego, Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości według stanu na dzień 10.08.2020 r. i aktualnych cen ustalając wartość rynkową 1 m<sup>2</sup>, a następnie pomnożył ją przez powierzchnię działki.

Wartość nasadzeń została uwzględniona w wycenie poprzez nadanie cechy - zagospodarowanie wartość dobra.

Części składowe nieruchomości – budowle zostały wycenione podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką szczegółową. Do wyceny biegły użył Scalonych normatywów do wyceny budynków i budowli WACETOB zeszyt nr 129 wg cen III kwartał 2019 r..

Operat szacunkowy sporządzony przez Pawła Mądrego zawiera czytelne uzasadnienie oraz spójne zestawienie ustalonych cech rynkowych wycenianej nieruchomości. Pozwala to organowi również prześledzić cały proces wyceny przedmiotowej nieruchomości oraz jej rezultat końcowy. Organ stwierdził również, że operat szacunkowy z dnia 19.10.2020 r. autorstwa powołanego w toku postępowania biegłego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Nie zawiera żadnych niejasności ani pomyłek i posiada wszystkie elementy treści wymagane przez przepisy prawa obowiązujące w dacie wykonania. Wskazuje i uzasadnia metodę zastosowaną do wyceny, czynniki wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych, jak również uwzględnia ceny

nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym. W ocenie organu opinia biegłego jest spójna i logiczna.

W związku z powyższym organ uznał za udowodnione, iż wartość nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 121/1 o powierzchni 0,0022 ha położona w obrębie ewidencyjnym Miasto Kępno, gmina Kępno, ustalona według jej stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według cen aktualnych, wynosi 44.352,00 zł..

Zgodnie z przepisami prawa ustalając wysokość odszkodowania dla byłego właściciela, należy podwyższyć je o 5% wartości nieruchomości jeżeli wydał on przejętą nieruchomość nie później niż w ciągu 30 dni od dnia, w którym decyzja Starosty Kępińskiego Nr 2/2020 z dnia 10 sierpnia 2020 roku znak AB.6745.3.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „**Rozbudowie drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny w ramach zadania pn. przebudowa (modernizacja) drogi powiatowej nr 5600P na odcinku Kępno Osiny**” stała się własnością Powiatu Kępińskiego., stała się ostateczna.

Dla ustalenia tego faktu organ uzyskał informację wydaną przez Zarząd Powiatu Kępińskiego, z której wynika, że były właściciel nie wydał przedmiotowej działki w terminie określonym przepisem prawa. W związku z tym nie należy się podwyższenie wartości nieruchomości o 5%.

W tym stanie rzeczy organ dokonując rozstrzygnięcia jako główny dowód w prowadzonym postępowaniu przyjął operat szacunkowy sporządzony dla działki nr 121/1 oraz określoną w nim wartość przedmiotowego gruntu i wydał decyzję ustalając wysokość odszkodowania na rzecz strony z tytułu przejęcia przez Powiat Kępiński przedmiotowej nieruchomości na łączną kwotę **44.352,00 zł.**

Starosta Kępiński rozpoznając sprawę, zważył co następuje:

Powołany na wstępie art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nakłada na organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – obowiązek wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za nieruchomości lub ich części, które stały się z mocy prawa własnością m.in. jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 129 ustawy o gospodarce nieruchomościami organem tym jest starosta.

Odszkodowanie przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Wysokość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość została ustalona według jej stanu w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ pierwszej instancji oraz według wartości tej nieruchomości na dzień ustalenia odszkodowania.

Zatem za nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr **121/1 o powierzchni 0,0022 ha** - przysługuje odszkodowanie ustalone, a następnie wypłacone według zasad i trybu, obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, objętych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990).

Brak księgi wieczystej (nieuregulowany stan prawny) dla przedmiotowej nieruchomości powoduje konieczność zastosowania przepisu art. 118a ugn, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wobec powyższego, Zarząd Powiatu Kępińskiego, działający w imieniu Powiatu Kępińskiego zobowiązany jest do złożenia ustalonego w pkt I niniejszej decyzji odszkodowania do depozytu sądowego — na okres 10 lat, jednorazowo, w terminie 14 dni, licząc od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone podmiotowi, który wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub Zarządowi Powiatu Kępińskiego, w przypadku zrzeczenia się odszkodowania przez uprawnionego do otrzymania tego odszkodowania.

Ponieważ dla działki nr 121/1 nie została założona księga wieczysta, stanowi ona nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec tego niniejsza Decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ugn, który między innymi stanowi, że „Strony mogą być zawiadamiane o Decyzjach (...) przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia, jeżeli przepis szczególny tak stanowi”.

Uwzględniając stan faktyczny i prawny postanowiono orzec jak w sentencji.

### POUCZENIE

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Kępińskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

*Natomiast na podstawie art. 127a Kpa, 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, który wydał decyzję oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

Z up. STAROSTY  
Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji,  
Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami

*Krzysztof Hadaś*

#### Decyzję otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Kępińskiego  
ulica Kościuszki 5  
63-600 Kępno
2. Do publicznej wiadomości:
  - a) Tablica ogłoszeń w siedzibie Wydziału GKKiGN Starostwa Powiatowego w Kępnie
  - b) Tablica ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie, ul. Ratuszowa 1,
  - c) BIP Starostwa Powiatowego w Kępnie.

#### Do wiadomości:

1. a/a Wydziału GG