

BK-GN
FN

Będzin, 2011-06-15

WGNiL.I.7222-116/10

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.)

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **9788,00 PLN** (słownie: dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych, 00/100) za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położone w Sosnowcu oznaczone w ewidencji gruntów jako działki: nr 104/1 o pow. 0,0013 ha obręb 0009, nr 107/1 o pow. 0,0015 ha obręb 0009, nr 108 o pow. 0,0024 ha obręb 0009, nr 110 o pow. 0,0050 ha obręb 0009, nr 111/1 o pow. 0,0016 ha obręb 0009, nr 113/2 o pow. 0,0034 ha obręb 0009, nabyte z mocy prawa na własność przez Gminę Czeladź na podstawie decyzji Starosty Będzińskiego z dn. 09.08.2010 r. nr W AiŚ.I.7363-0003/10 zezwalającej na realizację inwestycji drogowej – budowę ul. Letniej, sprostowanej postanowieniami Starosty Będzińskiego z dn. 06.09.2010 r. oraz z dn. 12.10.2010r. nr W AiŚ.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

Nieruchomości opisane w sentencji objęte zostały decyzją Starosty Będzińskiego z dn. 09.08.2010 r. nr W AiŚ.I.7363-0003/10 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - budowę ul. Letniej, sprostowaną postanowieniami Starosty Będzińskiego z dn. 06.09.2010 r. oraz z dn. 12.10.2010 r. nr W AiŚ.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 pkt 1 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%.”

Nieruchomości ozn. nr nr 104/1, 107/1, 111/1 113/2 powstałe w wyniku podziału działek ozn. nr nr 104, 107, 111, 113 oraz dz. nr nr 108, 110 zgodnie z zapisem w operacie ewidencji gruntów prowadzonej przez Urząd Miasta w Sosnowcu stanowiły własność Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 26.11.2010 r. nr WGN.II.DK.7228-2-120/10 Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Sosnowcu poinformował, że przedmiotowe nieruchomości stanowiły mienie podlegające komunalizacji, jednak pomimo usilnych starań nie udało się ustalić tytułu własności Skarbu Państwa, co uniemożliwiło komunalizację ww. gruntów.

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 przedmiotowych nieruchomości Starosta Będziński działając na podstawie art. 113 ust. 6 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* oraz art. 49 i art. 61§1 K.p.a. ogłoszonym z dnia 17.12.2010 r. nr WGN.II.7222-116/10 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. zc 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, Urzędu Miasta Czeladź, Urzędu Miasta Sosnowiec oraz zamieszczono na stronie internetowej Starostwa. Wyznaczony termin upłynął bezskutecznie.

Odszkodowanie za działki ozn. nr nr 104/1, 107/1, 108, 110, 111/1, 113/2 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 oraz § 36 ust. 2 pkt 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 przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium zagospodarowania przestrzennego pod tereny przemysłu, odpowiadające definicji wartości rynkowej i nieruchomości podobnej, pozwalające dokonać wyboru działek o atrybutach zbliżonych do wycenianej działki poprzez wprowadzenie poprawek dla prawidłowego oszacowania wartości przedmiotu wyceny. W wycenie uwzględniono transakcje obejmujące okres kwiecień 2009 – kwiecień 2011, z terenu Czeladzi, Sosnowca, Będzina, Dąbrowy Górniczej, Piekar Śląskich, Siemianowic Śląskich, Świętochłowic oraz Siewierza (rynek poszerzono z uwagi na niewystarczającą ilość porównywalnych transakcji do wyceny na rynku lokalnym). Ogółem na ww. rynku stwierdzono występowanie 44 transakcji nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod przemysł, jednak do porównania rzeczoznawca przyjął 13 transakcji nieruchomości podobnych do wycenianych działek i na ich podstawie obliczył, że zaktualizowana o trend czasowy najniższa cena 1 m² gruntu to 19,99 zł, natomiast najwyższa 84,66 zł. Wartość 1 m² przejętego gruntu przy uwzględnieniu współczynnika korygującego określona została na kwotę: dz. nr 104/1- 63,67 zł, dz. nr 111/1, 113/2, 107/1 -57,20 zł, dz. nr 108, 110 - 49,42 zł. W oparciu o powyższe dane rzeczoznawca wyliczył wartość rynkową prawa własności do nieruchomości ozn. nr nr:

- dz. nr 104/1 o pow. 0,0013 ha obręb 0009, na kwotę – **828,00 PLN**,
- dz. nr 107/1 o pow. 0,0015 ha obręb 0009, na kwotę – **858,00 PLN**,
- dz. nr 108 o pow. 0,0024 ha obręb 0009, na kwotę – **1186,00 PLN**,
- dz. nr 110 o pow. 0,0050 ha obręb 0009, na kwotę – **2471,00 PLN**,
- dz. nr 111/1 o pow. 0,0016 ha obręb 0009, na kwotę – **915,00 PLN**,
- dz. nr 113/2 o pow. 0,0034 ha obręb 0009, na kwotę – **1945,00 PLN**,

Ponadto rzeczoznawca oszacował aktualną wartość odtworzeniową składnika budowlanego (siatka w ramkach z słupkami metalowymi na fundamencie) znajdującego się na działce nr 107/1 na kwotę – **827,00 PLN**, natomiast na działce nr 113/2 na kwotę – **758,00 PLN**.

A zatem wartość rynkowa prawa własności do ww. nieruchomości została wyliczona na łączną kwotę – **9788,00 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 działek nr nr 104/1, 107/1, 108, 110, 111/1, 113/2 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. 1e 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 26.05.2011 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.



Wywieszono.....

Zdjęto.....