

Radomsko, dnia 29.01.2014 r.

Nr GN.I.7222.D.2.25.2013

## DECYZJA

Na podstawie art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 5, art. 133 pkt 2, art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w związku z art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, 5 oraz art. 18 ust.1, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 687)

### Starosta Radomszczański

1. Ustala odszkodowanie za nieruchomość o pow. **80 m<sup>2</sup>**, położoną w obrębie 31 miasta Radomska, oznaczoną numerem działki **98/2**, która z mocy prawa przeszła na własność Miasta Radomska na realizację inwestycji drogowej, w wysokości **6 842 zł** (słownie złotych: sześć tysięcy osiemset czterdzieści dwa), dla której jako poprzedni władający w operacie ewidencji gruntów, jako posiadacz samoistny, wpisany był Piotr Stępień s. Adama oraz Władysław Malkus s. Tomasz i Heleny i Helena Stępień, jako współużytkownicy.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązana jest Miasto Radomsko, które w związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszej nieruchomości należy **przekazać do depozytu sądowego**.

### UZASADNIENIE

Na mocy ostatecznej decyzji z dnia 09.01.2013 r. Nr 1/2013 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – rozbudowa ulicy Owocowej w Radomsku, działka oznaczona numerem 98/2 o pow. 80 m<sup>2</sup> przeszła z mocy prawa na własność Miasta Radomska na realizację inwestycji drogowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 687).

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowi wartość rynkowa nieruchomości, która została określona w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Krzysztofa Kaczmarka z dnia 08.05.2013 r. oraz aneksu do tego operatu z dnia 19.07.2013 r.

Rzeczoznawca majątkowy operat szacunkowy oparł m.in. o dane z rejestrów ewidencji gruntów i budynków, akty notarialne, przegląd transakcji, wizję lokalną w dniu 18.04.2013 r. oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Radomska (Uchwała Nr LXIII/476/10 Rady Miejskiej Radomska z dnia 30.09.2010 r.) – działki przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi dla środowiska.

Przy wycenie przedmiotowej nieruchomości, przeznaczonej pod rozbudowę ulicy Owocowej (droga gminna), określono jej wartość rynkową według stanu z dnia 09.01.2013 r. oraz poziomu cen z dnia 08.05.2013 r.

Zgodnie z założeniami przyjętymi na potrzeby niniejszego opracowania została przyjęta wartość 1 m<sup>2</sup> prawa własności gruntu na kwotę 94,10 zł.

Wartość rynkowa przedmiotowego gruntu została określona przez rzeczoznawcę na kwotę 7 528 zł.

W związku z nieuregulowanym stanem prawnym niniejszej nieruchomości w ogłoszeniu, które ukazało się w dniu 16 kwietnia 2013 r. w „Gazecie Wyborczej”, zostały wezwane osoby, którym przysługuje jakiegokolwiek prawo do nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od daty ukazania się ogłoszenia, zgłosiły się do tut. starostwa i wykazały swoje prawa do tej

działki. Ogłoszenie o tej treści zostało również wywieszane na tablicy ogłoszeń oraz ukazało się na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku. Do wydania niniejszej decyzji nikt nie się zgłosił i nie wykazał swoich praw do działki.

W dniach 07.03.2013 r. oraz 06.11.2013 r. zostały wystosowane pisma do osób, które władają przedmiotową nieruchomością (płacą podatki i wypełniają inne zobowiązania wynikające z utrzymania posesji), aby udzieliły informacji na temat aktualnego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. W dniu 13.11.2013 r. udzielono odpowiedzi, iż aktualny stan prawny niniejszej nieruchomości jest nieuregulowany i nie toczy się żadne postępowanie w sprawie ustalenia prawa własności tej nieruchomości.

W dniu 02.08.2013 r. do tut. wydziału wpłynęło pismo Prezydenta Miasta Radomska – znak: EGD.6822.2013, w którym zarzucono zbyt wysoką cenę 1 m<sup>2</sup> zastosowaną przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Kaczmarka w przedmiotowej sprawie i w dniu 05.07.2013 r. Prezydent Miasta Radomska odwołał się od decyzji Starosty Radomszczańskiego z dnia 25.06.2013 r. nr GN.I.7222.D.2.25.2013.

W dniu 29.08.2013 r. Wojewoda Łódzki decyzją nr GN-III.7581.220.2013.AW uchylił wyżej powołaną decyzję z powodu m. in. uchybień w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby niniejszej sprawy i przekazał do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W dniu 20.09.2013 r. rzeczoznawca majątkowy Pan Krzysztof Kaczmarek sporządził nowy operat szacunkowy, w którym określił wartość przedmiotu wyceny wg stanu na dzień 09.01.2013 r. (data decyzji Nr 1/2013 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej) i poziom cen na dzień 20.09.2013 r.

Rzeczoznawca operat szacunkowy oparł m.in. o dane z rejestrów ewidencji gruntów i budynków, akty notarialne, przegląd transakcji, wizję lokalną w dniu 18.06.2013 r. oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Radomska (Uchwała Nr LXIII/476/10 Rady Miejskiej Radomska z dnia 30.09.2010 r.) – działki przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi dla środowiska. Rzeczoznawca, dla określenia wartości gruntu przyjął zasadę określoną w art. 151 ugn z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Organ dokonał oceny tegoż operatu szacunkowego i stwierdził, iż odpowiada on wymogom określonym przepisami prawa i standardami zawodowymi - (*Wyrok NSA w W-wie z dn. 08.05.2009 r., sygn. akt I OSK 695/08, Lex nr 574439 wykazał, iż organ nie może wkroczyć w merytoryczną zasadność opinii, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi które posiada biegły, powinien jednak dokonać oceny operatu pod względem formalnym, tj. zbadać czy został sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione aby dokument miła wartość dowodową*).

W operacie tym rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, metodę porównania parami. Ze względu na cel wyceny, jako obiekty porównawcze przyjęto działki gruntów niezabudowane, które były przedmiotem obrotu na lokalnym rynku od 21 września 2011 r. (miasto Radomsko). Szacowane działki położone są bezpośrednio przy ul. Owocowej, w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizacja nieruchomości jest zadowalająca (strefa peryferyjna miasta), dostępność komunikacyjna dobra (droga pośrednia), uzbrojenie w media dobre (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna), sąsiedztwo b. dobre (dzielnica zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozszerzona o funkcje usługowe nieuciążliwe dla środowiska), atrakcyjność zadowalająca (działki małe, wąskie, nieforemne). Z bazy kilkunastu transakcji do wyceny, jako obiekty porównawcze, przyjęto trzy nieruchomości (działki niezabudowane) z miasta Radomska o małych powierzchniach,

przeznaczone w Studium pod zabudowę mieszkaniową z zabudową usługową nieuciążliwą dla środowiska – wszystkie położone w m. Radomsku.

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> gruntu szacowanego, na podstawie zestawienia ze sobą trzech par obiektów, otrzymano następujące wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu: 81,71 zł; 67,01 zł; 107,84 zł. Jako średnia arytmetyczna z powyższych danych (wszystkie transakcje o takiej samej wadze), ustalono wartość 1 m<sup>2</sup> prawa własności gruntu na kwotę **85,52 zł**.

W związku z tym wartość ustalonego odszkodowania wynosi **6 842 zł**.

W piśmie znak: EGD.6822.1.2013.2014 z dnia 20.01.2014 r. Miasto Radomsko podtrzymuje uwagi do operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 20.09.2013 r., które zgłosiło w piśmie z dnia 08.11.2013 r. znak: EGD.6822.1.2013, tj.:

- opis uwarunkowań planistycznych nie jest zgodny ze stanem faktycznym opisanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Radomska – trzy nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównania znajdują się w studium w jednostce MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jednostce MNe – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności,
- opis uzbrojenia w media oraz atrakcyjność (działki „wąskie”) nieruchomości porównawczych jest niezgodny ze stanem faktycznym,
- biegły nie uwzględnił w swojej opinii nieruchomości, dla których ustanowiono ograniczenia praw rzeczowych zapisanych w dziale III ksiąg wieczystych.

Pismem z dnia 14.11.2013 r. rzeczoznawca Pan Kaczmarek odniósł się do powyższych zarzutów w następujący sposób:

- zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Radomska w opisie jednostek urbanistycznych MN/U, MN, MNe nie są tak rygorystyczne i dopuszcza, dla każdej z nich możliwość np. funkcji usługowej szczególnie nieuciążliwej dla środowiska i otoczenia,
- działki o cesze „zadawalająca” (wydłużone wstążki, małe) jest bezpodstawne i nic nie wnosi do sprawy, ponieważ nie ma to wpływu na wartość rynkową działki gruntu,
- ograniczenia praw rzeczowych zapisanych w dziale III księgi wieczystej nie mają wpływu na wartość rynkową działki gruntu.

Ponadto biegły podniósł, iż w swoim operacie szacunkowym zastosował zasadę tzw. sprawiedliwości społecznej i Urząd Miasta Radomska jako strona postępowania administracyjnego nie ma kwalifikacji prawnych aby określać operat jako nierzetelny i niepoprawny (art. 154 ugn).

Wobec powyższego należy orzec jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Radomszczańskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

#### Otrzymują :

1. Prezydent Miasta Radomska
2. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Radomska oraz na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Radomsku-[www.radomszczanski.pl](http://www.radomszczanski.pl)
3. A/a.