

Rawa Mazowiecka, dnia 9 sierpnia 2022 roku

GG.I.683.3.37.2021.MS

## DECYZJA

Na podstawie art. 8, art. 12 ust. 4a, 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1 i 3, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2022 roku poz. 176 dalej „specustawa drogowa”), art. 8, art.118a ust. 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i ust. 2 i art. 133 pkt 2, art. 134 i 135 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 roku poz. 1899 ze zm. dalej „u.g.n.”), art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 roku poz. 735 ze zm. dalej Kpa.), Starosta Rawski - wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej,

### orzeka

- 1) **ustalić odszkodowanie w wysokości 4.000,00 zł** (słownie: cztery tysiące złotych 00/100) z tytułu nabycia z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego – Powiat Rawski prawa własności działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem **485/1 o pow.0,0168ha** położonej w **województwie łódzkim, powiecie rawskim, obrębie nr 56 Żurawia w gminie Biała Rawska o nieuregulowanym stanie prawnym**, objętej decyzją Starosty Rawskiego z dnia 27 grudnia 2019 roku, znak SAB.I.6740.z.1.2019.MP zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4120E Biała Rawska-Komorów na odcinkach od km 0+490,00 do km 3+263,35 oraz od km 3+420,95 do km 4+802,65” zmienionej decyzją Starosty Rawskiego z dnia 30 kwietnia 2021 roku;
- 2) **zobowiązać Zarząd Powiatu Rawskiego do przekazania odszkodowania, ustalonego w pkt 1, jednorazowo w ciągu 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna, do depozytu sądowego, na okres 10 lat.** Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego. Odszkodowanie z depozytu sądowego może być wypłacone na rzecz osób, które wykażą się na dzień **30.04.2021** roku tytułem prawnym do nieruchomości, o której mowa w pkt 1 decyzji.

### Uzasadnienie

Decyzją Starosty Rawskiego z dnia 27 grudnia 2019 roku, znak SAB.I.6740.z.1.2019.MP. wydane zostało zezwolenie na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4120E Biała Rawska-Komorów na odcinkach od km 0+490,00 do km 3+263,35 oraz od km 3+420,95 do km 4+802,65”. Decyzja ta została zmieniona decyzją Starosty Rawskiego z dnia 30 kwietnia 2021 roku. Decyzją tą zostało ustalone przejście na własność Powiatu Rawskiego prawa własności działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 485/1 o pow.0,0168ha położonej w województwie łódzkim, powiecie rawskim, obrębie nr 56 Żurawia w gminie Biała Rawska o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 12 ust. 4a i 4f specustawy drogowej, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Zgodnie z ust. 5 w/c artykułu, do ustalenia i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 poz. 1899 ze zm., zwana dalej "u.g.n."), z zastrzeżeniem art. 18 specustawy drogowej.

Wobec powyższego wymogu w dniu 05.10.2021 roku, Starosta Rawski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, z urzędu wszczął postępowanie administracyjne o ustalenie odszkodowania. W toku postępowania odszkodowawczego organ ustalił, iż dotychczasowym władającym na zasadzie posiadania samoistnego nieruchomości, według ewidencji gruntów i budynków, był Szyjer Jan ( bez adresu, bez imion rodziców, bez numeru PESEL). Brak tych podstawowych danych osobowych uniemożliwił uzyskanie informacji dotyczących strony postępowania administracyjnego, z rejestru PESEL czy Rejestru Stanu Cywilnego. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 8 u.g.n., jeżeli przy załatwianiu spraw, nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nieustalone adresy stron, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (doręczenie poprzez obwieszczenie). Zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Rawie Mazowieckiej.

Pojęcie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zostało określone w art. 113 ust. 6 u.g.n., zgodnie z którymi 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.

Według zaświadczenia Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 22.09.2021 roku znak Dz.Ko.112/21 cyt.: „ *w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych na działkę nr 485/1 o obszarze 0,0168ha położoną w obrębie Żurawia gmina Biała Rawska nie ma założonej księgi wieczystej, ani prowadzonego zbioru dokumentów .*”

Zgodnie z art.118a ust. 3 u.g.n., w przypadku wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Stosownie do art. 130 ust. 2 u.g.n., ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia 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 (art. 18 ust. 1 specustawy drogowej). Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (art. 18.ust. 3 specustawy drogowej).

Operat szacunkowy, określający wartość rynkową przejętej działki, został wykonany w dniu 22 lutego 2022 roku przez rzeczoznawcę majątkowego legitymującego się uprawnieniami zawodowymi nr 5971.

Zgodnie z art. 154 ust 1 u.g.n. cyt.: „ *wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania 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 przedmiotowej sprawie rzeczoznawca określił istotne daty : stan nieruchomości na dzień **30.04.2021 roku** i jej wartość rynkową na dzień 22.02.2022 roku. W opinii, sporządzonej w formie operatu szacunkowego zastosował podejście porównawcze przy zastosowaniu metody porównywania parami. Wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni prawa własności gruntu obliczył, jako średnią arytmetyczną cen za 1m<sup>2</sup> skorygowanych o poprawki nieruchomości przyjętych do porównań.

Biorąc pod uwagę lokalizację i położenie działki, którą ocenił jako bardzo dobrą, oraz przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (oznaczona symbolem 59.131.KD-Z –tereny dróg publicznych – droga (ulica) zbiorcza oraz 56.156.P-tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ), a także sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości, które ocenił jako słabe i stan jej zagospodarowania (teren działki porośnięty był trawą i samosiejkami. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ) oszacował wartość nieruchomości, jako wartość rynkową prawa własności, na kwotę 4.000,00 zł po zaokrągleniu.

W wycenie zastosowano zasadę korzyści, ponieważ na skutek wydania decyzji zrid nastąpiła zmiana przeznaczenia działki, w związku z czym wyceny dokonano w oparciu o transakcje drogowe, których wartość była wyższa niż średnie ceny gruntów przeznaczonych na tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów ( według § 36 ust.4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U. z 2021 roku poz. 555). Rzeczoznawca nie dokonał aktualizacji cen z tytułu upływu czasu, ponieważ cyt.: *„transakcje przyjęte do bezpośrednich porównań były zawarte w ciągu ostatnich czterech miesięcy, w związku z powyższym trend czasowy przyjęto jako zero, natomiast wyceny dokonano na podstawie nominalnych cen transakcyjnych.”*

Informacja o wycenie oraz o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym została przesłana stronie w dniu 28.03.2022 roku oraz podana do publicznej wiadomości poprzez zawiadomienie w Biuletynie Informacji Publicznej. W wyznaczonym terminie, nie zgłoszono żadnych uwag i zastrzeżeń do operatu.

Odszkodowanie ustalone zostało w oparciu o powyżej opisany operat szacunkowy, ponieważ, w ocenie organu, dokument ten odpowiada wymogom prawnym wynikającym z art. 18 ust. 1 specustawy drogowej, art. 134 i 135 u.g.n, z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jak i z Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Operat zawiera odpowiednią formę i treść, został sporządzony w sposób przedstawiający postępowanie w wyniku, którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości, oraz podpisany jest przez osobę uprawnioną. Ponadto jest rzetelny, logiczny, kompletny i spójny oraz został należycie uzasadniony przez rzeczoznawcę majątkowego. Tak więc zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości.

W myśl art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej, w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia w którym decyzja stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Decyzja zmieniająca z 30.04.2021 roku decyzję Starosty Rawskiego zezwalającą na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna w dniu 17.05.2021 roku. Z informacji udzielonej przez Zarząd Powiatu Rawskiego 16.05.2022 roku pismem znak WI.I.683.4.37.2022.KT wynika, iż cyt.: *„przedmiotowa nieruchomość nie została wydana do dyspozycji inwestora w terminie uprawniającym do zastosowania art. 18 ust.1e ustawy (...)”*. W związku z tym, organ nie znalazł podstawy do zastosowania w niniejszej sprawie dyspozycji art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy

drogowej, i nie powiększył wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.

W myśl art. 18 ust. 1f specustawy drogowej, w przypadku gdy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę 10.000 zł w odniesieniu do tej nieruchomości. Wyłączone działki, będące przedmiotem niniejszego postępowania, nie były zabudowane budynkiem. Jak wynika z opisu nieruchomości w operacie szacunkowym, cyt.: „*działka była niezabudowana i nieogrodzona*”. W związku z tym organ nie znalazł podstaw prawnych do zastosowania dyspozycji art. 18 ust. 1f specustawy drogowej i nie powiększył wysokość odszkodowania o kwotę 10.000 zł.

Kwestie finansowania inwestycji drogowych rozstrzygnięte zostały w art. 22 ust. 1 specustawy drogowej. Przepis ten stanowi wyraźnie, że 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. We wskazanych w tym artykule przepisach należy też poszukiwać rozwiązania zagadnienia podmiotu zobowiązanego do wypłaty odszkodowania. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy pkt 3 zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz zarządzania nimi finansowane są przez samorząd powiatowy w odniesieniu do dróg powiatowych (tak też: Wyrok WSA w Warszawie z 31.01.2013 r., I SA/Wa 2055/12, LEX nr 1298386, wyrok WSA w Warszawie z 31.01.2013 r., I SA/Wa 2055/12, LEX nr 1298386). W związku z powyższym zobowiązanym do wypłaty odszkodowania jest Zarząd Powiatu Rawskiego.

Z przedstawionych i posiadanych przez organ administracji dokumentów wynika, że nieruchomość, za którą ustalone jest odszkodowanie posiadała nieuregulowany stan prawny. Dlatego też w pkt 2 decyzji, orzeczono o przekazaniu odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Wpłata odszkodowania do depozytu sądowego, ma na celu z jednej strony zabezpieczenie interesu osoby uprawnionej do otrzymania tego odszkodowania w przyszłości, gdyż w momencie uzyskania prawomocnego postanowienia sądu o dziale spadku bądź zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia, lub innego dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do nieruchomości na dzień **30.04.2021** roku, otrzyma należne odszkodowanie z depozytu sądowego. Z drugiej strony zabezpiecza również interes podmiotu zobowiązanego do zapłaty odszkodowania, bowiem ważne złożenie do depozytu sądowego wywołuje takie same skutki, jak wypłata odszkodowania osobie uprawnionej.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, stronę powiadomiono o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, stosownie do art. 10 Kpa. Z prawa tego strona nie skorzystała. Uwag ani zastrzeżeń nie zgłoszono.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

## POUCZENIE

*Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Łódzkiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Rawskiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.*

*Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania decyzji, która podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

*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 Staroście Rawskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Strona wnosząc odwołanie ma prawo żądać, aby organ odwoławczy przeprowadził dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie. Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Przepis ten stosuje się także w przypadku, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Strona może cofnąć odwołanie przed wydaniem decyzji przez organ odwoławczy. Organ odwoławczy nie uwzględni jednak cofnięcia odwołania, jeżeli prowadzioby to do utrzymania w mocy decyzji naruszającej prawo lub interes społeczny.

**z up. Starosty  
Stefan Goryczka  
Dyrektor Wydziału Geodezji  
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami**

**Otrzymują :**

- 1) Powiat Rawski rep. Zarząd Powiatu Rawskiego  
Plac Wolności 1  
96-200 Rawa Mazowiecka**
- 2) a/a**

---

**Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej**

96-200 Rawa Mazowiecka, Plac Wolności 1, tel./ fax 046 814 46 31, [www.powiatrawski.pl](http://www.powiatrawski.pl), e-mail: [starostwo@powiatrawski.pl](mailto:starostwo@powiatrawski.pl)  
Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /13g39v5qbi/skrytka

Informujemy, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”).