

Znak: GN.683.14.2022

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, art. 18 ust. 1, ust. 3, art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 162), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) oraz art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust.1a, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344),

### o r z e k a m :

I. o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Łask prawa własności części nieruchomości przeznaczonej na pas drogi gminnej położonej w obrębie 20 miasta Łask oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 71/2 o pow. 0,0016 ha w kwocie łącznej **3 290,00 zł (słownie: trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt złotych, 00/100)**,

II. o przyznaniu odszkodowania na rzecz:

1. [REDAKTED] ([REDAKTED]: [REDAKTED] i [REDAKTED]) w wysokości [REDAKTED] zł (słownie: [REDAKTED] złotych, [REDAKTED] zł) za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący [REDAKTED];
2. [REDAKTED] ([REDAKTED]: [REDAKTED] i [REDAKTED]) w wysokości [REDAKTED] zł (słownie: [REDAKTED] złotych, [REDAKTED] zł) za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący [REDAKTED];
3. Pani Katarzyny Olejniczak - Stuss (córkami: Zygmunta i Edwardy) w wysokości **1 096,66 zł (słownie: jeden tysiąc dziewięćdziesiąt sześć złotych, 66/100 zł)** za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący 1/3 części;

III. Zobowiązać Gminę Łask do wypłaty odszkodowania na rzecz:

1. [REDAKTED] ([REDAKTED]: [REDAKTED] i [REDAKTED]),
2. [REDAKTED] ([REDAKTED]: [REDAKTED] i [REDAKTED])

jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna;

IV. Zobowiązać Gminę Łask do złożenia odszkodowania należnego dla:

1. Pani Katarzyny Olejniczak - Stuss (córkami: Zygmunta i Edwardy),

w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna, do depozytu sądowego na okres 10 lat zgodnie z treścią art. 118 a ust. 3 oraz art. 133 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## UZASADNIENIE

Na podstawie decyzji Starosty Łaskiego nr 110/2022 z dnia 14.03.2022 roku, znak: AB.6740.3.2.2021.JO2 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na: „Rozbudowie ul. Polnej, ul. Wiosennej, ul. Generała Andersa, drogi gminnej nr 103208E i nr 103240E w ramach zadania „Budowa dróg gminnych w Łasku i Woli Łaskiej”, część nieruchomości objęta niniejszym postępowaniem położona w obrębie 20 miasta Łask, powiecie łaskim oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 71/2 o pow. 0,0016 ha, stała się z mocy prawa z dniem 04.07.2022 r., własnością Gminy Łask.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a i 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za nieruchomości lub ich części, które z mocy prawa przechodzą na własność jednostki samorządu terytorialnego przysługuje odszkodowanie dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Decyzję w tej sprawie wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zatem w omawianym przypadku Starosta Łaski.

W związku z powyższym Starosta Łaski podjął czynności niezbędne do ustalenia wysokości odszkodowania za omawiane działki. Ustalił na podstawie:

- księgi wieczystej nr [REDAKTURA] prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku,
- Aktu Poświadczenia Dziedziczenia z dnia 28.07.2022 r. Repertorium A Nr 3656/2022, że właścicielami działki nr 70/2 o pow. 0,0030 ha przed jej nabyciem przez Gminę Łask byli: [REDAKTURA] [REDAKTURA] (w udziale wynoszącym [REDAKTURA]), Pani Katarzyna Olejniczak – Stuss (w udziale wynoszącym 1/3) i [REDAKTURA] [REDAKTURA] (w udziale wynoszącym [REDAKTURA]).

Należy wskazać, że jak wynika z odpisu skróconego aktu zgonu, Pani Katarzyna Olejniczak - Stuss, zmarła 20.01.2023 r. a więc po przejęciu nieruchomości przez Gminę Łask. Zatem zgodnie z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie przyznane na rzecz tej osoby składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Według art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania ustala się 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.

Art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dotyczy to między innymi art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Starosta Łaski umową z dnia 1 sierpnia 2022 roku, znak: GN.683.5.2022 powołał rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 2218) do wydania opinii w sprawie oszacowania wartości rynkowej wydzielonej pod realizację inwestycji drogowej części nieruchomości gruntowej stanowiącej według stanu z dnia 14.03.2022 roku działkę nr 71/2 (odpowiednio działkę nr 71 według stanu na dzień określenia wartości – 04.10.2022 roku).

Podstawę prawną określenia wartości gruntów wydzielonych pod drogi publiczne stanowią przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 134 ust. 1 i 2 powyższej ustawy wysokość odszkodowania określa się na podstawie wartości rynkowej wywłaszczanej nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub

przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenia nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Stosownie do art. 154 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenia ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – wyceniana działka usytuowana była na obszarze, dla którego nie obowiązywał plan miejscowy. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łask, zatwierdzonego Uchwałą nr XXV/322/2020 Rady Miasta i Gminy w Łasku z dnia 28.10.2020 r., działka nr 71/2 położona jest na obszarze przeznaczonym pod „tereny dróg”.

Zgodnie z art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), wartość rynkową nieruchomości, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, określa się według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości. W przeciwnym wypadku należy określić wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania.

Jak wskazał rzeczoznawca, wyceniane nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 14.03.2022 r., stanowiły działki o różnym przeznaczeniu (teren komunikacji oraz teren mieszkaniowo – usługowy). Na części działek znajduje się ogrodzenie oraz nasadzenia roślinne. Należy wskazać, że choć biegła sporządziła jeden operat szacunkowy do wyceny wielu nieruchomości, to nieruchomości ujęte w tabeli jako próba reprezentatywna transakcji wykazują podobieństwo wyżej opisanej działki.

Wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla części działek nie spowodowało wzrostu wartości (dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz dla działek przeznaczonych pod tereny dróg – wydzielone z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową) – określenie wartości dla aktualnego (dotychczasowego) sposobu użytkowania (zabudowa mieszkaniowo – usługowa).

Dla potrzeb sporządzenia wyceny nieruchomości rzeczoznawca przeprowadził monitoring cen transakcyjnych niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi, będących przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Rynek lokalny nieruchomości ograniczono początkowo do miasta i gminy Łask. Okres monitorowania cen przyjęto na lata 2020 – 2022.

Transakcje dotyczyły nieruchomości przeznaczonych pod drogi o różnych kategoriach (m. in. drogi gminne, powiatowe) i różnych klasach (drogi zbiorcze czy lokalne), a także drogi wewnętrzne, dojazdowe do kompleksu działek. Biegły stwierdził, że jeśli chodzi o działki przejęte pod drogi, rynek jest bardzo zróżnicowany – ceny transakcyjne są skrajnie różne. W cenie działek nabywanych pod drogi przez gminy i powiaty mieszczą się składniki takie jak naniesienia budowlane i roślinne.

Rynek lokalny nieruchomości ograniczono do granic miasta i gminy (tereny obrębów Wola Łaska i Górczyn), położonych przy granicy miasta. Analizą objęto nieruchomości o wiodącym przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe. Odnaleziono ogółem kilkadziesiąt transakcji. Po kolejnych eliminacjach (odrzucono transakcje, w których deklarowane ceny wyraźnie odbiegały od cen średnich oraz działki położone w Łasku Kolumnie), otrzymano materiał prezentujący zachowania rynku. Ceny płacone za działki budowlane na terenie Łasku i terenów sąsiadujących z miastem mieściły się najczęściej w przedziale od ok. 60 do 140 zł /m<sup>2</sup>.

Po przeprowadzeniu odpowiedniej weryfikacji zebranych danych rzeczoznawca wybrał transakcje stanowiące próbę reprezentatywną, która obejmowała 14 pozycji.

Po analizie w/w danych rzeczoznawca zdecydował na wycenę przedmiotowych działek w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Po określeniu cech rynkowych i ich wpływu na ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, oraz po określeniu zakresu współczynników korygujących rzeczoznawca wycenił wartość rynkową 1m<sup>2</sup> działki nr 71/2 na kwotę 92,41 zł.

Wartość szacowanej działki przedstawia się następująco:

**- działka nr: 71/2 – 16 m<sup>2</sup> x 92,41 zł/m<sup>2</sup> = 1 478,56 zł – w zaokrągleniu: 1 479,00 zł.**

Rzeczoznawca zastosował współczynnik korekcyjny K = 1,00.

Wartość naniesień roślinnych rzeczoznawca wycenił na łączną kwotę w wysokości **1 074,00 zł.**

Naniesienia budowlane wchodzące w skład nieruchomości, wyceniono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach betonowych prefabrykowanych, zostały wycenione przez rzeczoznawcę majątkowego na łączną kwotę **739,00 zł.**

Obliczone wartości zostały przez rzeczoznawcę zaokrąglone do pełnych dziesiątek złotych.

Wartość rynkową wydzielonej pod realizację inwestycji drogowej części nieruchomości gruntowej stanowiącej w dniu 04.10.2022 r. działkę nr 71/2 rzeczoznawca majątkowy wycenił na kwotę w wysokości **3 290,00 zł.**

Należy wskazać, że w toku postępowania strony kwestionowały wyliczoną przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości, jednakże rzeczoznawca nie znalazł podstaw do zmiany jej wysokości.

W ocenie Starosty Łaskiego operat szacunkowy z dnia 04 października 2022 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 2218 odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanego na jej podstawie rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w przypadku w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygору natychmiastowej wykonalności, albo w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna - wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Gmina Łask pismem z dnia 9 września 2022 r. znak: RO.7011.12.2019 poinformowała tut. Starostwo, że nie nastąpiło jeszcze faktyczne przejęcie działek wywłaszczonych decyzją Starosty Łaskiego nr 110/2022 z dnia 14.03.2022 r., znak: AB.6740.3.2.2021.JO2 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Z uwagi na fakt, iż nie doszło do wydania przedmiotowych działek do dyspozycji inwestora we wskazanym w art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych terminie, brak jest podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę odpowiadającą 5% wartości przedmiotowej części nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz po zawiadomieniu stron o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją określającą odszkodowanie za przedmiotowe działki orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji, stronie przysługuje prawo złożenia odwołania za moim pośrednictwem do Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

*Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).*



Z up. STAROSTY  
*Ilona Suwała*  
Ilona Suwała  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. Burmistrz Łasku
4. a/a

**Klauzula informacyjna:**

Administratorem Państwa danych osobowych jest Starosta Łaski, Łask ul. Południowa 1, 98-100 Łask, tel. 43 6756800. Dane kontaktowe do Inspektora Danych Osobowych: tel. 43 6756840, e-mail: [iod@lask.com.pl](mailto:iod@lask.com.pl), lub pisemnie na adres siedziby Administratora. Dane osobowe przetwarzane będą w celu: wypełniania obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Łaskiego oraz wykonywanie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Łaskiego; W związku z przetwarzaniem danych mogą one być udostępniane innym odbiorcom (procesorom) lub kategoriom odbiorców danych osobowych w tym: inne podmioty upoważnione na podstawie odpowiednich przepisów prawa oraz inne podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. Podmioty przetwarzające). Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa. W związku z przetwarzaniem przez Administratora przysługuje Państwu: prawo dostępu do treści danych, prawo do sprostowania danych, prawo do usunięcia danych, prawo do ograniczenia przetwarzania danych, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, w przypadku, w którym przetwarzanie danych odbywa się na podstawie zgody, przysługuje prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.