

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, ust. 3, art. 22 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018r., poz. 1474), art. 113 ust. 6 w zw. z art. 113 ust. 7, art. 118a ust. 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2, art. 133 pkt 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020r., poz. 256 ze zm.) i art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020r., poz. 470),

### orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w **wysokości 1.347,00 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta czterdzieści siedem złotych 00/100)** za nieruchomość położoną w gminie Osieczna, obręb Świerczyna, oznaczoną na arkuszu mapy 1 działką nr 151/1 o pow. 0,0166 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr PO1L/00001580/6, prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lesznie, która na mocy ostatecznej decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 7 marca 2019r. Nr 3/D/2019 znak: AB.6740.5.2.2019, sprostowanej postanowieniem z dnia 7 czerwca 2019r. znak: AB.6740.5.2.2019, zmienionej ostateczną decyzją z dnia 27 stycznia 2020r. znak: AB.6740.5.3.2019 zezwalającej na realizację inwestycji drogowej dla Zarządu Powiatu Leszczyńskiego pn. „Budowa na terenie Gminy Osieczna dróg dla rowerów w ramach zadania ograniczenia niskiej emisji na terenie Aglomeracji Leszczyńskiej”, stała się z mocy prawa własnością Powiatu Leszczyńskiego.

2. Zobowiązać Gminę Osieczna na podstawie porozumienia nr SE.0022.8.2019 zawartego w dniu 30 lipca 2019r. pomiędzy Powiatem Leszczyńskim, a Gminą Osieczna w sprawie powierzenia Gminie Osieczna zadania inwestycyjnego pn. „Budowa na terenie Gminy Osieczna dróg dla rowerów w ramach zadania ograniczenia niskiej emisji na terenie Aglomeracji Leszczyńskiej” - do wpłacenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania w kwocie 1.347,00 zł (słownie: jeden tysiąc trzysta czterdzieści siedem złotych

00/100) za nieruchomość opisaną w pkt 1 niniejszej decyzji w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

## UZASADNIENIE

Dnia 7 marca 2019r. wydana została decyzja Starosty Leszczyńskiego Nr 3/D/2019 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej dla Zarządu Powiatu Leszczyńskiego p.n. „Budowa na terenie Gminy Osieczna dróg dla rowerów w ramach zadania ograniczenia niskiej emisji na terenie Aglomeracji Leszczyńskiej”. Zgodnie z treścią wskazanej decyzji Starosty Leszczyńskiego, nieruchomość oznaczona na arkuszu mapy działką nr 151/1 o pow. 0,0166 ha, położona w obrębie Świerczyna, zapisana w księdze wieczystej nr PO1L/00001580/6 przeszła z mocy prawa na własność Powiatu Leszczyńskiego z przeznaczeniem pod rozbudowę dróg powiatowych, polegającą na budowie ścieżek rowerowych.

Jak stanowi art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018, poz. 1474) decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza podział nieruchomości, a wskazane w decyzji działki gruntu powstałe w wyniku podziału przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, bądź na własność odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Przejęcie prawa własności nieruchomości zajętych pod drogi następuje za odszkodowaniem ustalonym w drodze decyzji przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (art. 12 ust. 4a).

Art. 12 ust. 4f przytoczonej ustawy precyzuje natomiast krąg osób uprawnionych do wypłaty odszkodowania, którymi są: dotychczasowi właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczysti nieruchomości oraz osoby, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

Decyzją Starosty Leszczyńskiego z dnia 7 marca 2019r. zatwierdzono projekt podziału działki nr 151/1 położonej w obrębie Świerczyna na działki o numerach 151/1 i 151/2. Jednocześnie, mocą powyższej decyzji, działka nr 151/1 o pow. 0,0166 ha stała się z mocy prawa własnością Powiatu Leszczyńskiego z przeznaczeniem pod rozbudowę dróg powiatowych.

Z treści wskazanej księgi wieczystej jednoznacznie wynika, że na dzień, w którym decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, tj. 8 maja 2019r. prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 151 przysługiwało Panu Janowi Galonowi, s. Mariana i Stanisławy. Jak wskazuje jednak treść odpisu skróconego aktu zgonu, Pan Jan Galon zmarł w dniu 22 września 1995r. w Świerczynie, a z informacji przekazanej przez Sąd Rejonowy w Lesznie Wydział I Cywilny (pismo z dnia 23 października 2019r. sygn. akt I-L.dz.-279/19, potwierdzone w dniu wydania niniejszej decyzji) wynika również, że w sądzie tym nie zarejestrowano żadnej sprawy spadkowej dot. ww. osoby zmarłej. Negatywny

wynik wyszukiwania danych w „Rejestrze Spadkowym PL” potwierdził dodatkowo, że sytuacja majątkowa po zmarłym Janie Galonie nie została uregulowana.

Powyższe dowodzi, że przedmiotowa nieruchomość odpowiada definicji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, która wyrażona została w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) – dalej ugn, do której stosowania w przypadku postępowania o ustalenie odszkodowania za przejęte nieruchomości odsyłają art. 12 ust. 5 oraz art. 23 specustawy drogowej. Zgodnie bowiem z treścią art. 113 ust. 6 w zw. z art. 7 ugn o takiej nieruchomości można mówić m.in. w sytuacji, kiedy jej właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono, lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Zasadność zastosowania powyższych regulacji ugn w przypadku postępowania o ustalenie odszkodowania za przejęcie nieruchomości na cele realizacji inwestycji drogowej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 29 listopada 2017r. sygn. akt II SA/Po 891/17, orzekając, że *„...przejęcie w trybie ustawy o inwestycjach drogowych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118a ust. 3 ugn, do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 ustawy o inwestycjach drogowych. W postępowaniu odszkodowawczym prowadzonym w trybie powyższej ustawy odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy także art. 113 ust. 6 i 7 oraz w konsekwencji art. 114 ust. 3 i art. 115 ust. 3 ugn”*.

Idąc za powyższym, zgodnie z art. 114 ust. 3 ugn podano do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w gminie Osieczna, obręb Świerczyna, oznaczoną na arkuszu mapy 1 działką nr 151/1 o pow. 0,0166 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr PO1L/00001580/6, która z mocy prawa stała się własnością Powiatu Leszczyńskiego poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia w Gazecie Wyborczej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lesznie, a także poprzez wywieszenie rzeczono ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lesznie, na tablicy ogłoszeń Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lesznie, a także poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Osieczna.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, żadna osoba, której przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości położonej w obrębie Świerczyna, oznaczonej działką nr 151/1 nie zgłosiła się jednak do organu.

Zgodnie z art. 18 ust. 1a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., jeżeli na nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Natomiast w myśl art. 18 ust. 1c ustawy, jeżeli na nieruchomości ustanowiona jest hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

W dziale III i IV księgi wieczystej nr PO1L/00001580/6 nie odnotowano żadnych obciążeń, w związku z czym art. 18 ust. 1a i 1c nie znajdują zastosowania na gruncie rozważanej sprawy.

W myśl art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przy ustaleniu i wypłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., 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. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) dyktuje, aby ustalenie wysokości odszkodowania nastąpiło po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość rynkowa nieruchomości, określona z uwzględnieniem jej rodzaju, położenia, sposobu użytkowania, przeznaczenia, stanu nieruchomości oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami (art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z §36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. 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 przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

W przedmiotowej sprawie opinię sporządziła rzeczoznawca majątkowa Pani Irena Jakubiak. W dniu 14 sierpnia 2019r. przeprowadziła wizję w terenie – oględziny nieruchomości na gruncie. Stwierdziła, że działka numer 151/1 jest niezabudowana, położona przy drodze powiatowej prowadzącej z miasta Osieczna do miejscowości Świerczyna. Lokalizacja działki określona została jako dobra, w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się grunty rolne. Na gruncie prowadzona jest uprawa pszenżyta. Kształt działki określono na średnio korzystny.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Osieczna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Osiecznej Nr XXXIX/328/2018 z dnia 18 października 2018r., działka nr 151/1 na datę wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej położona była na obszarze oznaczonym jako teren gruntów klas bonitacyjnych IV, V i VI.

W wyniku wydzielenia i przeznaczenia pod inwestycję drogową wycenienie podlegał grunt o pow. 0,0166 ha oraz nakłady poniesione na uprawę pszenżyta na ww. powierzchni.

Opinia nt. wartości nieruchomości została przedstawiona w operacie szacunkowym z dnia 6 grudnia 2019r. W opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami przyjmując do porównania nieruchomości stanowiące grunty rolne. Stosując tę metodę porównuje się

nieruchomość gruntową będącą przedmiotem wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne. Do analizy rzeczoznawca majątkowy zestawiła grupę 18 transakcji, z których do porównania wybrano 3 z nich, najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej.

Dokonując ponadto analizy cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, biegła stwierdziła, że wydzielenie spornej nieruchomości i przeznaczenie na cele inwestycji drogowej powoduje wzrost jej wartości. W związku z powyższym, podwyższono wartość wycenianego gruntu o 50% zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wartość prawa własności działki nr 151/1 ustalona została w operacie szacunkowym na kwotę 1.325,00 zł.

W opracowaniu określono także wartość nakładów poniesionych na uprawę pszenżyta na pow. 0,0166 ha – na kwotę 22,00 zł. Wartość ta określona została na podstawie kalkulacji kosztów upraw sporządzonych przez Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Poznaniu.

Organ dokonał oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i ustalił, że Pani Irena Jakubiak posiada wymagane uprawnienia zawodowe i jest wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Organ stwierdził również, że operat szacunkowy z dnia 6 grudnia 2019r. zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Przedmiotowy operat szacunkowy 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 związku z powyższym, uznano za udowodnione, iż wartość nieruchomości oznaczonej na arkuszu mapy 1 działką ewidencyjną nr 151/1 o pow. 0,0166 ha, położonej w gminie Osieczna, obręb Świerczyna według jej stanu w dniu wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej i według cen aktualnych wynosi 1.325,00 zł. Wartość nakładów równa jest z kolei 22,00 zł.

Wysokość odszkodowania przysługującego w niniejsze sprawie stanowi sumę wartości prawa własności i wartości nakładów wynosząc razem 1.347,00 zł.

W pismach z dnia 9 sierpnia 2019r. i 8 października 2019r. Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie i Burmistrz Gminy Osieczna poinformowali, iż żaden z właścicieli nieruchomości przejętych na rzecz Powiatu Leszczyńskiego nie wydał nieruchomości w terminie 30 dni. W związku z powyższym zastosowania nie mają unormowania art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, według którego, w przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygorem natychmiastowej wykonalności albo
- 3) 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.

Art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. normuje, iż koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie m.in. przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego. Stosownie do art. 3 ust. 6 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2018r., poz. 203), zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg publicznych mogą być finansowane lub dofinansowane z budżetów jednostek samorządu terytorialnego, zgodnie z porozumieniami zawartymi na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020r., poz. 470). Przytoczony przepis traktuje z kolei, iż *„Zarządzanie drogami publicznymi może być przekazywane między zarządcami w trybie porozumienia, regulującego w szczególności wzajemne rozliczenia finansowe. Zarządcy dróg mogą zawierać także porozumienia w sprawie finansowania albo dofinansowania zadań z zakresu zarządzania drogami z budżetów jednostek samorządu terytorialnego.”* Mając na uwadze powyższe, w dniu 30 lipca 2019r. pomiędzy Powiatem Leszczyńskim i Gminą Osieczna zawarte zostało porozumienie, na mocy którego Powiat przekazał Gminie do wykonania zadanie publiczne polegające na realizacji przedmiotowej inwestycji w zakresie budowy ciągu pieszo – rowerowego wraz z punktowym oświetleniem i infrastrukturą transportu publicznego, a także przeprowadzenia kampanii informacyjno – promocyjnej, ustalając przy tym, iż płatnikiem odszkodowań za nieruchomości, których własność zgodnie z decyzją Starosty Leszczyńskiego z dnia 7 marca 2019r. przeszła na rzecz Powiatu Leszczyńskiego będzie Gmina Osieczna. Publikacja ww. porozumienia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego miała miejsce w dniu 1 sierpnia 2019r. Powyższe okoliczności pozwalają stwierdzić, iż do wypłaty odszkodowania należnego w niniejszej sprawie zobowiązana jest Gmina Osieczna.

Z uwagi na konieczność odpowiedniego stosowania w niniejszym postępowaniu przepisów ugn dot. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, kwestie wypłaty odszkodowania ustalić należało opierając się na przepisach art. 118a ust. 3 i art. 133 ust. 2 ugn normujących, że w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, odszkodowanie składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Słuszność zastosowania powyższych regulacji potwierdza w tym wypadku poza przytoczonym wcześniej orzeczeniem WSA w Poznaniu z dnia 29 listopada 2017r., także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2016r. sygn. akt I OSK 1105/14, w którym uznano, że wyrażone w art. 23 specustawy drogowej odesłanie, nakazuje organowi zastosowanie art. 133 pkt 2 w zw. z art. 113 ust. 6 i 7 ugn, i przekazanie należnej kwoty do depozytu sądowego, co *„...ma na celu z jednej strony zabezpieczenie interesu osoby uprawnionej do otrzymania tego odszkodowania, a z drugiej natomiast zabezpiecza również interes podmiotu zobowiązanego do zapłaty odszkodowania, bowiem ważne złożenie do depozytu sądowego wywołuje takie same skutki jak wypłata odszkodowania osobie uprawnionej.”*

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Wysokość odszkodowania ustalona w niniejszej decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

Do skutków opóźnienia lub zwłoki stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

**Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. 8 maja 2019r.**

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego z siedzibą przy Al. Niepodległości 16/18 w Poznaniu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. 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.

Z up. STAROSTY

(-) *Małgorzata Łukaszewska*  
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,  
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie  
Pl. Kościuszki 4C  
64-100 Leszno
2. Gmina Osieczna  
ul. Powstańców Wlkp. 6  
64-113 Osieczna
3. a/a

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Lesznie  
Ul. Dąbrowskiego 2  
64-100 Leszno