



(14) K. Kępczyńska  
P. D. Switka  
07.09.2009

URZĄD MIEJSKI w Kamieńsku  
Wpłynęło dnia 07 WRZ. 2009  
Nr 4553  
Zaś.  
Podpis

## WOJEWODA ŁÓDZKI

GN.VII/GN.IV/SP.VI.7724/261/A-1/2005/JP

Łódź, dnia 2009-08-26

### DECYZJA

Na podstawie art. 16 ust. 1 i 2, art. 18, art. 22 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.) w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 220, poz. 1601 z późn. zm.), art. 112 ust. 1-3, art. 113 ust. 1, 5 i 6, art. 119 ust. 1, art. 121 ust. 1, art. 123 ust. 1, art. 128 ust. 1, art. 132 ust. 1 i 2, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad

#### o r z e k a m

**I. o wywłaszczeniu** na rzecz Skarbu Państwa, z przeznaczeniem na pas drogowy autostrady A-1, części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie 1 miasta Kamieńska, gminie Kamieńsk, powiecie radomszczańskim, województwie łódzkim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 105/1 o powierzchni 0,0292 ha (z całości o powierzchni 0,3148 ha).

Dla nieruchomości, w skład której wchodzi wyżej wymieniona działka, nie ma założonej księgi wieczystej ani nie jest prowadzony zbiór dokumentów. Nie stwierdzono też istnienia innych dokumentów, na podstawie których możliwe byłoby ustalenie jej stanu prawnego. Zgodnie z zapisami w rejestrze gruntów posiadaczem samoistnym tej nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś zarządcą trwałym – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Łodzi.

Wywłaszczenie polega na pozbawieniu prawa własności opisaney wyżej części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 105/1.

Przejęcie prawa własności przedmiotowej części nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nastąpi z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa oraz dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków.

**II. o ustaleniu odszkodowania** z tytułu wywłaszczenia części nieruchomości opisanej w punkcie I w kwocie 7.931,00 zł (słownie złotych: siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden), odpowiadającego wartości rynkowej gruntu niezabudowanej działki nr 105/1 i przekazaniu go do depozytu sądowego.

Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości i jest wypłacane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad z jej środków finansowych.

Zapłata odszkodowania nastąpi jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja będzie podlegała wykonaniu. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

**III. o obowiązku wydania** części nieruchomości opisanej w punkcie I w terminie 30 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

## UZASADNIENIE

Na wniosek Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad Wojewoda Łódzki wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa, z przeznaczeniem na pas drogowy autostrady A-1, prawa własności części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie 1 miasta Kamieńska, gminie Kamieński, powiecie radomszczańskim, województwie łódzkim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 105/1 o powierzchni 0,0292 ha (z całości o powierzchni 0,3148 ha). Działka nr 105/1 powstała w wyniku podziału działki nr 105, zatwierdzonego decyzją Burmistrza Kamieńska z dnia 17 listopada 2004 r. znak: 7430/118/2004.

Dla nieruchomości, w skład której wchodzi wyżej wymieniona działka, nie ma założonej księgi wieczystej ani nie jest prowadzony zbiór dokumentów. Nie stwierdzono też istnienia innych dokumentów, na podstawie których możliwe byłoby ustalenie jej stanu prawnego. Zgodnie z zapisami w rejestrze gruntów posiadaczem samoistnym tej nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś zarządcą trwałym – Generalna Dyрекcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Łodzi. Wobec braku księgi wieczystej, zbioru dokumentów oraz innych dokumentów stwierdzających prawa do nieruchomości obejmującej działkę nr 105/1, przy jej wywłaszczeniu oparto się na danych z ewidencji gruntów i budynków – zgodnie z art. 113 ust. 5 w związku z art. 224 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 112 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy tej ustawy o wywłaszczaniu nieruchomości (rozdział 4) stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego

lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Może być ono dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Zgodnie z decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 2/2002 z dnia 10 października 2002 r. znak: RR.I-7045/1888/377/02 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-1 od węzła „Kamieńsk” km 375+800 do granicy województwa śląskiego km 399+742,51, opisana wyżej część nieruchomości jest przeznaczona na pas drogowy autostrady A-1. Na podstawie art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzielanie gruntów pod drogi publiczne jest celem publicznym. Stosownie zaś do art. 5 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o drogach publicznych autostrady są drogami publicznymi (krajowymi).

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego w odniesieniu do części nieruchomości położonej w obrębie 1 miasta Kamieńska, gminie Kamieńsk, powiecie radomszczańskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 105/1 nastąpiło po podaniu informacji o zamiarze wywłaszczenia do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy Kamieńsk i przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim oraz po bezskutecznym upływie terminu określonego w art. 114 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Stosownie zaś do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 5 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość ustala się według jej stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi i według jej wartości rynkowej w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe, Wojewoda Łódzki zlecił rzeczoznawcy majątkowemu Jolancie Galia, posiadającej uprawnienia zawodowe nr 4390 sporządzenie opinii określającej wartość części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 105/1, według jej stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady, tj. 10 października 2002 r. i według cen aktualnie kształtujących się w obrocie nieruchomościami. Opinia w tym przedmiocie została wykonana w dniu 20 czerwca 2009 r.

Na podstawie oględzin nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że działka nr 105/1 jest niezabudowana i użytkowana jako rów. Ustalił, że stan faktyczny nieruchomości na dzień 10 października 2002 r. był taki sam jak w dacie przeprowadzenia oględzin.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową niezabudowanej działki gruntu nr 105/1 z uwzględnieniem przepisów § 36 ust. 1 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Stosownie do art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Natomiast zgodnie z § 4 ust. 3 powołanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wycena działki gruntu nr 105/1 została poprzedzona dokonaniem przez rzeczoznawcę majątkowego analizy lokalnego rynku nieruchomości, określonego jako rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne z terenu powiatu radomszczańskiego i piotrkowskiego. Rzeczoznawca majątkowy ustalił, iż na tak określonym rynku lokalnym decydujący wpływ na poziom cen rynkowych mają następujące cechy nieruchomości (w nawiasie podano przypisane im wagi): lokalizacja (35%), charakter i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich (30%), infrastruktura techniczna (15%), dostępność komunikacyjna (10%), powierzchnia działki (10%). Następnie sporządził zbiór 6 nieruchomości będących przedmiotem transakcji rynkowych o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, aktualizując ceny tych nieruchomości z uwzględnieniem wskaźników zmiany poziomu cen w okresie od dat zawarcia poszczególnych transakcji do daty wyceny. Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu działki nr 105/1 określił w ten sposób, iż wybrał z ww. zbioru trzy nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej, po czym odpowiednio skorygował ich ceny transakcyjne ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny. Ostatecznie, w sporządzonej w dniu 20 czerwca 2009 r. opinii w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy określił wartość przedmiotowej części nieruchomości na kwotę 7.931,00 zł (słownie złotych: siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden), która odpowiada wartości rynkowej gruntu niezabudowanej działki nr 105/1.

W ocenie Wojewody Łódzkiego operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Jolantę Galia, posiadającą uprawnienia zawodowe nr 4390 odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności: art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z art. 5 ust. 2 ustawy

o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Określona w nim wartość części nieruchomości położonej w obrębie 1 miasta Kamieńska, gminie Kamieńsk, powiecie radomszczańskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 105/1 została zatem przyjęta jako podstawa ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia.

Z uwagi na okoliczność, że wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie w określonej wyżej kwocie podlega przekazaniu do depozytu sądowego, na podstawie art. 133 pkt 2 powołanej ustawy.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Infrastruktury, za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W razie skorzystania z tego prawa odwołanie należy złożyć w dwóch egzemplarzach.

Z up. Wojewody Łódzkiego

Piotr Szlachetka  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
GEODEZJI

**Otrzymują:**

1. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Łodzi – 2 egz.  
ul. Roosevelta 9, 90-056 Łódź  
(dot. GDDKiA.O/Ł-TG-A-CO-2200.1/613/05)
2. Starosta Radomszczański  
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – 3 egz., w tym:
  - 1 egz. jako strona postępowania
  - 1 egz. celem ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej
  - 1 egz. celem wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynkówul. Leszka Czarnego 22, 97-500 Radomsko

**Do wiadomości:**

1. Agencja Geodezyjno – Prawna „GRUNT”  
ul. Biała 3, pok. 24, 00-895 Warszawa
2. Burmistrz Kamieńska  
ul. Wieluńska 50, 97-360 Kamieńsk  
- celem podania do publicznej wiadomości