

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.182.2022



p. T. Szklarczyk
03.01.2023
29 GRU. 2022
Opoczno, dnia.....

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt. 2, ust. 4a i 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 176), art. 113 ust. 6 i 7, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1, 1a, 2, 3, 3a i art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, z późn. zm.), art. 19 ust. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000),

orzekam

I. o ustaleniu odszkodowania w łącznej wysokości **3.890,00 zł** (słownie złotych: trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 941 o pow. 0,02 ha**, która z dniem **18 marca 2022 r.** stała się własnością Gminy Drzewica na podstawie decyzji Starosty Opoczyńskiego nr 2/2022 z dnia 31 stycznia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 107055 E w miejscowości Zakościele, gm. Drzewica.

II. o zobowiązaniu Gminy Drzewica reprezentowaną przez Burmistrza Drzewicy do złożenia odszkodowania ustalonego w punkcie I do depozytu sądowego, zgodnie z art. 133 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Decyzją Nr 2/2022 z dnia 31 stycznia 2022 r. Starosta Opoczyński zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej Nr 107055 E w miejscowości Zakościele, gm. Drzewica.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna dnia **18 marca 2022 r.**

Starostwo Powiatowe w Opocznie, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, tel. 44-741-49-79.

Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj

Administratorem danych osobowych jest Starosta Opoczyński. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.opocznopowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

Na podstawie art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 176), decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomość wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Stosownie do dyspozycji art. 12 ust. 4 pkt. 2 ww. ustawy, nieruchomości lub ich części wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, stają się z mocy prawa własnością 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, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji.

Natomiast odpowiednio do ust. 4f ww. artykułu, odszkodowanie za nieruchomość, o którym mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Wśród nieruchomości przeznaczonych pod przedmiotową inwestycję znalazła się m.in. nieruchomość oznaczona według ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 941 o pow. 0,02 ha** Ustalono, iż **dz. nr 941 o pow. 0,02 ha**, w całości położona jest w granicach lokalizacji inwestycji i była zapisana w pozycji rejestrowej G.98, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której prawo własności przypisano Jadwidze i Józefowi małż. Kruk, którzy nie żyją.

Jadwiga Kruk zmarła dnia 2 lipca 1986 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1986/547984), Józef Kruk zmarł dnia 3 stycznia 1979 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1979/242990).

Po zmarłych nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny- Sygn.. akt I-L.dz.- 144/22 z dnia 11 lipca 2022 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (z 2021 r., poz. 1899, z późn. zm.).

Stosownie bowiem do art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, brak zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób,

Starostwo Powiatowe w Opocznie, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, tel. 44-741-49-79.

Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj

Administratorem danych osobowych jest Starosta Opoczyński. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.opocznapowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

którym przysługują do niej prawa rzeczowe, jak również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym Starosta Opoczyński, działając na podstawie art. 114 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ogłoszeniem Nr GN.683.3.47.2022 z dnia 10 maja 2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 941 o pow. 0,02 ha**, położoną w obr. Zakościele, gm. Drzewica.

Ogłoszenie Starosty Opoczyńskiego zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a, stronie internetowej BIP oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Drzewicy, ul. Staszica 22, 26-340 Drzewica.

Stosownie do art. 61 § 4 i art. 49 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, w związku z art. 12 ust. 4 pkt. 2, ust. 4a i 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1 i art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz art. 8 i art. 113 ust. 6 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w dniu 18 października 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – **Nr GN.683.1.182.2022**

Zgodnie z art. 18 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania za nieruchomości lub ich części, które z mocy prawa na podstawie tejże ustawy stały się własnością 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, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania tej decyzji przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Zatem przedmiotowa nieruchomość powinna być wyceniona według stanu na dzień 31 stycznia 2022 r. i według aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

W związku z faktem, iż ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, iż z zastrzeżeniem jej art. 18, do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, to stosownie do jej art. 130 ust. 2, konieczne jest oparcie się na opinii biegłego, tzn. operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 7814, ustalił wartość

Starostwo Powiatowe w Opocznie, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, tel. 44-741-49-79.

Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj

Administratorem danych osobowych jest Starosta Opoczyński. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.opocznopowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **3.890,00 zł** (słownie złotych: trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt 00/100).

Rzecznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do wyceny przedmiotowej nieruchomości, zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 941 o pow. 0,02 ha**, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Na uwagę zasługuje fakt, iż opinia biegłego w formie operatu szacunkowego jest dokumentem, któremu przepisy procedury administracyjnej dają pełny walor dowodowy, co oznacza, iż podlega on ocenie, jak każdy inny dowód w postępowaniu administracyjnym. Na podstawie art. 80 Kpa, rozpoznający sprawę organ administracyjny ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna (wyrok WSA w Warszawie z dnia 12.12.2007r. sygn. akt ISA/Wa 1484/07).

W szczególności ocena ta musi dotyczyć prawidłowości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości wycenianej nieruchomości w korelacji z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (wyrok WSA w Warszawie z dnia 11.12.2008 r. sygn. akt ISA/Wa 1174/08).

Po dokonaniu analizy przedłożonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, w ocenie organu, opracowanie autorstwa rzeczoznawcy majątkowego, odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, 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 oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna, a rzeczoznawca prawidłowo ustalił wysokość odszkodowania biorąc pod uwagę treść wyżej powołanych przepisów prawa.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2022), w związku z art. 118 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, z późn. zm.), tj. przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty

Starostwo Powiatowe w Opocznie, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, tel. 44-741-49-79.

Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj

Administratorem danych osobowych jest Starosta Opoczyński. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.opocznowpowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa 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.



Z up. Starosty
Rajmund Sałaj
mgr *Rajmund Sałaj*
Główny Specjalista w Zespole
ds. Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Burmistrz Drzewicy
- ② Urząd Miejski w Drzewicy – celem podania do publicznej wiadomości zgodnie z art. 49 KPA i zwrotu z adnotacją o terminie wywieszenia
3. a/a

Niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a oraz Urzędu Miejskiego w Drzewicy, ul. Staszica 22, 26-340 Drzewica.