

STAROSTA OPOCZYŃSKI  
GN.683.1.64.2022



30-06-2022

Opoczno, dnia.....

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 2021 r., poz. 1376, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735, z późn. zm.),

#### orzekam

**I.** o ustaleniu odszkodowania w łącznej wysokości **672,00 zł** (słownie złotych: sześćset siedemdziesiąt dwa 00/100) odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Żardki, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów jako **dz. nr 182/8 o pow. 0,0038 ha**, która z dniem **19 listopada 2021 r.**, z mocy prawa stała się własnością Gminy Drzewica, na podstawie Decyzji Starosty Opoczyńskiego Starosty Nr 5/2021 z dnia 12 października 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 107068 E w miejscowości Żardki-Kolonia, gmina 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 5/2021 z dnia 12 października 2021 r. Starosta Opoczyński zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 107068E w miejscowości Żardki-Kolonia, gmina Drzewica.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna dnia **19 listopada 2021 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 2020 r., poz. 1363, z późn. zm.), 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 182/8 o pow. 0,0038 ha, położona w obr. Żardki, gm. Drzewica, która powstała z podzielenia dz. nr 182/3 o pow. 0,14 ha, która zapisana była w pozycji rejestrowej G.186, obr. Żardki, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 19 listopada 2021 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 5/2021, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurowała Genowefa Stobieniecka, która nie żyje.

Genowefa Stobieniecka zmarła dnia 31 grudnia 1998 r.- akt zgonu Nr 1007043/00/AZ/1998/253792.

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 ( Dz. U. 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.opocznopowiat.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.683.3.18.2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w 3/4 części, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 182/8 o pow. 0,0038 ha**, położoną w obr. Żardki, gm. Drzewica.

Ogłoszenie Starosty Opoczyńskiego zostało wywieszane 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 4 maja 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – **Nr GN.683.1.64.2022**

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 12 października 2021 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 5009, 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 **672,00 zł** (słownie złotych: sześćset siedemdziesiąt dwa 00/100).

Rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do wyceny przedmiotowej nieruchomości, zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 182/8 o pow. 0,0038 ha**, położonej w obr. Żardki, 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 2021 r., poz 735, z późn. zm) 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 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

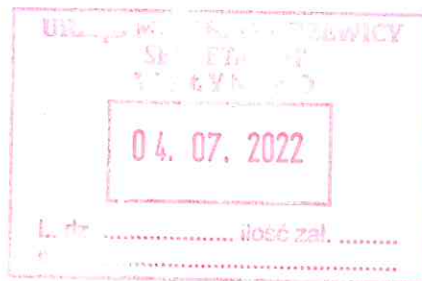
*Niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a oraz Urzędu Miejskiego w Drzewicy, ul. Staszica 22, 26-340 Drzewica.*

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.

STAROSTA OPCZYŃSKI  
GN.683.1.69.2022



Opoczno, dnia 30-06-2022

## 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 2021 r., poz. 1376, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735, z późn. zm.),

### orzekam

**I.** o ustaleniu odszkodowania w łącznej wysokości **1.149,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc sto czterdzieści dziewięć 00/100) odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Żardki, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów jako **dz. nr 182/4 o pow. 0,0065 ha**, która z dniem **19 listopada 2021 r.**, z mocy prawa stała się własnością Gminy Drzewica, na podstawie Decyzji Starosty Opoczyńskiego Starosty Nr 5/2021 z dnia 12 października 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 107068 E w miejscowości Żardki- Kolonia, gmina 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 5/2021 z dnia 12 października 2021 r. Starosta Opoczyński zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 107068E w miejscowości Żardki- Kolonia, gmina Drzewica.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna dnia **19 listopada 2021 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 2020 r., poz. 1363, z późn. zm.), 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 182/4 o pow. 0,0065 ha, położona w obr. Żardki, gm. Drzewica, która powstała z podzielenia dz. nr 182/1 o pow. 0,24 ha, która zapisana była w pozycji rejestrowej G.97, obr. Żardki, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 19 listopada 2021 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 5/2021, jako właściciele przedmiotowej nieruchomości figurowali Stanisława i Franciszek małż. Stobienieccy, którzy nie żyją.

Stanisława Stobieniecka zmarła dnia 29 września 2010 r.- akt zgonu Nr 1007023/00/AZ/2010/307406, natomiast Franciszek Stobieniecki zmarł dnia 27 grudnia 2007 r., akt zgonu Nr 1423063/00/2007/394855.

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 ( Dz. U. 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

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.opocznotpowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

księgi wieczystej, brak zbioru dokumentów albo innych dokumentów, nie można ustalić osób, 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.683.3.18.2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w 3/4 części, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 182/4 o pow. 0,0065 ha**, położoną w obr. Żardki, gm. Drzewica.

Ogłoszenie Starosty Opoczyńskiego zostało wywieszane 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 4 maja 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – **Nr GN.683.1.69.2022**

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 12 października 2021 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 5009, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **1.149,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc sto czterdzieści dziewięć 00/100).

Rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do wyceny przedmiotowej nieruchomości, zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 182/4 o pow. 0,0065 ha**, położonej w obr. Żardki, 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 2021 r., poz 735, z późn. zm ) w związku z art. 118 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

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.

nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, z późn. zm.), tj. przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty 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.*

STAROSTA OPCZYŃSKI  
GN.683.1.70.2022



Opoczno, dnia 30-06-2022

## 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 2021 r., poz. 1376, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735, z późn. zm.),

### orzekam

**I.** o ustaleniu odszkodowania w łącznej wysokości **654,00 zł** (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt cztery 00/100) odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Żardki, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 183/6 o pow. 0,0037 ha**, która z dniem **19 listopada 2021 r.**, z mocy prawa stała się własnością Gminy Drzewica, na podstawie Decyzji Starosty Opoczyńskiego Starosty Nr 5/2021 z dnia 12 października 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 107068 E w miejscowości Żardki- Kolonia, gmina 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 5/2021 z dnia 12 października 2021 r. Starosta Opoczyński zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 107068E w miejscowości Żardki- Kolonia, gmina Drzewica.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna dnia **19 listopada 2021 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.opocznowiat.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 2020 r., poz. 1363, z późn. zm.), 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 183/6 o pow. 0,0037 ha, położona w obr. Żardki, gm. Drzewica, która powstała z podzielenia dz. nr 183/2 o pow. 0,13 ha, która zapisana była w pozycji rejestrowej G.49, obr. Żardki, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 19 listopada 2021 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 5/2021, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurowała Marianna Dziurzyńska, która nie żyje.

Marianna Dziurzyńska zmarła dnia 30 lipca 1982 r.- akt zgonu Nr 1007023/00/AZ/1982/710283.

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 ( Dz. U. 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.opocznowiat.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.683.3.18.2022 z dnia 20 stycznia 2022 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w 3/4 części, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 183/6 o pow. 0,0037 ha**, położoną w obr. Żardki, gm. Drzewica.

Ogłoszenie Starosty Opoczyńskiego zostało wywieszane 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 4 maja 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – **Nr GN.683.1.70.2022**

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 12 października 2021 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 5009, ustalili 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 **654,00 zł** (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt cztery 00/100).

Rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do wyceny przedmiotowej nieruchomości, zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 183/6 o pow. 0,0037 ha**, położonej w obr. Żardki, 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 2021 r., poz 735, z późn. zm ) 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

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.

zwyczajowo przyjęty 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. Starośy

*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.*