

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.176.2022



Opoczno, dnia.....16 GRU. 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 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 **350,00 zł** (słownie złotych: trzysta pięćdziesiąt 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 75/2 o pow. 0,0018 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.**

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 75/2 o pow. 0,0018 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 75 o pow. 0,26 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.169, obr. Zakościele, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 28 marca 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 2/2022, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurował Wacław Poprzeczny.

Właściciel wyżej wskazany nie żyje, zmarł dnia 31 grudnia 2010 r. (akt zgon- Nr 1007043/00/AZ/2010/803589), nie było prowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny z dnia 11 lipca 2022 r., Sygn. akt I-L.dz. -144/22, znajdujące się w aktach sprawy.

Zatem nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia przedmiotowej działki.

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

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.

o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak 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.683.3.47.2022 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 75/2 o pow. 0,0018 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.683.1.176.2022**.

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.

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.

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 7814, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **350,00 zł** (słownie złotych: trzysta pięćdziesiąt 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 porównywania parami.

Zatem określona w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 75/2 o pow. 0,0018 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

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.

(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 wykaze 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.

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.

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.177.2022



Opoczno, dnia 16 GRU. 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 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 **233,00 zł** (słownie złotych: dwieście trzydzieści trzy 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 1707/2 o pow. 0,0012 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 1707/2 o pow. 0,0012 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 1707 o pow. 0,09 ha**, zapisanej w pozycji rejestrowej G.169, obr. Zakościele, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 28 marca 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 2/2022, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurował Wacław Poprzeczny.

Właściciel wyżej wskazany nie żyje, zmarł dnia 31 grudnia 2010 r. (akt zgon- Nr 1007043/00/AZ/2010/803589), nie było prowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny z dnia 11 lipca 2022 r., Sygn. akt I-L.dz. -144/22, znajdujące się w aktach sprawy.

Zatem nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia przedmiotowej działki.

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

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.

o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak 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.683.3.47.2022 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 1707/2 o pow. 0,0012 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.683.1.177.2022.**

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.

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.

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 7814, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **233,00 zł** (słownie złotych: dwieście trzydzieści trzy 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 1707/2 o pow. 0,0012 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

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.

(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.

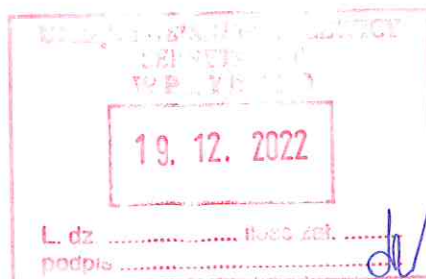
Starostwo Powiatowe w Opocznie, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, tel. 44-741-49-79.
Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj
Administratorem danych osobowych jest Starosta Opoczyński. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.opocznopowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.178.2022



Opoczno, dnia..... 16 GRU. 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 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 **194,00 zł** (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt cztery 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 879/1 o pow. 0,0010 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.**

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 879/1 o pow. 0,0010 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 879 o pow. 0,37 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.145, obr. Zakościele, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 28 marca 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 2/2022, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurowała Marianna Majewska.

Właścicielka wyżej wskazana nie żyje, zmarła dnia 6 maja 1990 r. (akt zgon- Nr 1465011/00/AZ/1990/989645), nie było prowadzone postępowanie spadkowe po zmarłej, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny z dnia 11 lipca 2022 r., Sygn. akt I-L.dz. -144/22, znajdujące się w aktach sprawy.

Zatem nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia przedmiotowej działki.

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

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.

o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak 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.683.3.47.2022 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 879/1 o pow. 0,0010 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.683.1.178.2022.**

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.

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.

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 7814, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **194,00 zł** (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 879/1 o pow. 0,0010 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

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.

(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.

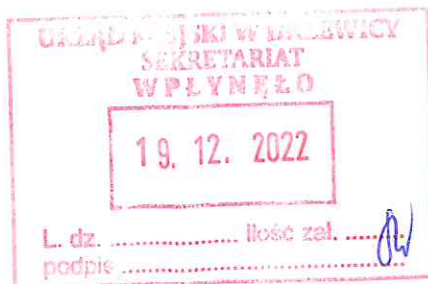
Starostwo Powiatowe w Opocznie, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, tel. 44-741-49-79.
Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj
Administratorem danych osobowych jest Starosta Opoczyński. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.opocznopowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.179.2022



Opoczno, dnia...16 GRU..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 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 **466,00 zł** (słownie złotych: czterysta sześćdziesiąt sześć 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 841/1 o pow. 0,0024 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.**

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 841/1 o pow. 0,0024 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 841 o pow. 0,98 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.56, obr. Zakościele, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 28 marca 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 2/2022, jako właściciele przedmiotowej nieruchomości figurowali Marianna i Józef małż. Domańscy.

Właściciele wyżej wskazani nie żyją, Marianna Domańska zmarła dnia 5 grudnia 1989 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1989/864643), natomiast Józef Domański zmarł dnia 6 czerwca 1994 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1994/867258), nie było prowadzone postępowanie spadkowe po zmarłych, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny z dnia 11 lipca 2022 r., Sygn. akt I-L.dz. -144/22, znajdujące się w aktach sprawy.

Zatem nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia przedmiotowej działki.

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

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.

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, 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 841/1 o pow. 0,0024 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.683.1.179.2022.**

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

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, 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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **466,00 zł** (słownie złotych: czterysta sześćdziesiąt sześć 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 841/1 o pow. 0,0024 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.

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.

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 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
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

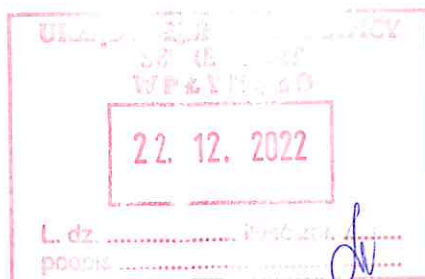
Niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a oraz Urzędu Miejskiego w Drzewicy, ul. Staszica 22, 26-340 Drzewica.

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.137.2022



Opoczno, dnia 19 GRU. 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 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 **97,00 zł** (słownie złotych: dziewięćdziesiąt siedem 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 875/1 o pow. 0,0005 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 875/1 o pow. 0,0005 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 875 o pow. 0,31 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.15, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której jako posiadacz samoistny figurowała osoba fizyczna.

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, 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

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.

stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 875/1 o pow. 0,0005 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.683.1.137.2022**

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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na **97,00 zł** (słownie złotych: dziewięćdziesiąt siedem 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 porównania parami.

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.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 875/1 o pow. 0,0005 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 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.

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.

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
[Signature]
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

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

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.138.2022



Opoczno, dnia...19 GRU...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 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 **136,00 zł** (słownie złotych: sto trzydzieści sześć 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 877/1 o pow. 0,0007 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 877/1 o pow. 0,0007 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 877 o pow. 0,33 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.15, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której jako posiadacz samoistny figurowała osoba fizyczna.

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, 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

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.

stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 877/1 o pow. 0,0007 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.683.1.138.2022**

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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **136,00 zł** (słownie złotych: sto trzydzieści sześć 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 877/1 o pow. 0,0007 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 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.

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.

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

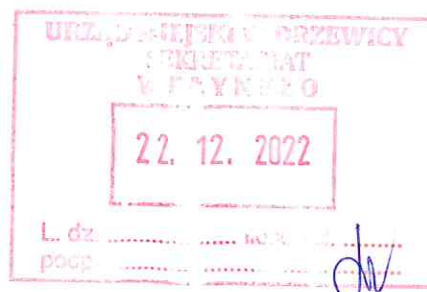
Niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a oraz Urzędu Miejskiego w Drzewicy, ul. Staszica 22, 26-340 Drzewica.

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.171.2022



Opoczno, dnia.....19 GRU. 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 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 **97,00 zł** (słownie złotych: dziewięćdziesiąt siedem 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 905/1 o pow. 0,0005 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 905/1 o pow. 0,0005 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 905 o pow. 0,15 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.69, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której jako posiadacz samoistny figurowała osoba fizyczna.

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, 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

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.

stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 905/1 o pow. 0,0005 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.683.1.171.2022**.

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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **97,00 zł** (słownie złotych: dziewięćdziesiąt siedem 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 905/1 o pow. 0,0005 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 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.

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

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.

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.172.2022



Opoczno, dnia..... 19 GRU. 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 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 **641,00 zł** (słownie złotych: sześćset czterdzieści jeden 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 72/2 o pow. 0,0033 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.**

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 72/2 o pow. 0,0033 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 72 o pow. 0,48 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.21, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której jako posiadacz samoistny figurowała osoba fizyczna.

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, 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

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.

stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 72/2 o pow. 0,0033 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.683.1.172.2022.**

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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **641,00 zł** (słownie złotych: sześćset czterdzieści jeden 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 porównywania parami.

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://hin.opocznianowiat.pl> w zakładce Ochrona Danych Osobowych

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 72/2 o pow. 0,0033 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 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.

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.

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

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.173.2022



Opoczno, dnia..... 19 GRU. 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 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 **252,00 zł** (słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt dwa 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 79/2 o pow. 0,0013 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.**

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 79/2 o pow. 0,0013 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 79 o pow. 0,33 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.521, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której jako posiadacz samoistny figurowała osoba fizyczna.

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, 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

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.

stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 79/2 o pow. 0,0013 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.683.1.173.2022.**

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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **252,00 zł** (słownie złotych: dwieście pięćdziesiąt 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 79/2 o pow. 0,0013 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 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.

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

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
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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.174.2022



Opoczno, dnia..... 19 GRU. 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 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 **194,00 zł** (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt cztery 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 77/2 o pow. 0,0010 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 77/2 o pow. 0,0010 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 77 o pow. 0,23 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.108, obr. Zakościele, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 28 marca 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 2/2022, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurował Stefan Koc.

Właściciel wyżej wskazany nie żyje, zmarł dnia 6 marca 2019 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/2019/441017), nie było prowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny z dnia 11 lipca 2022 r., Sygn. akt I-L.dz. -144/22, znajdujące się w aktach sprawy.

Zatem nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia przedmiotowej działki.

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

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.

o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak 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.683.3.47.2022 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 77/2 o pow. 0,0010 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.683.1.174.2022**.

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.

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.

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 7814, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **194,00 zł** (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 77/2 o pow. 0,0010 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

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.

(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 wykaze 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.

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.

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.175.2022



Opoczno, dnia. 19 GRU. 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 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 **194,00 zł** (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt cztery 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 78/2 o pow. 0,0010 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 78/2 o pow. 0,0010 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 78 o pow. 0,24 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.108, obr. Zakościele, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 28 marca 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 2/2022, jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figurował Stefan Koc.

Właściciel wyżej wskazany nie żyje, zmarł dnia 6 marca 2019 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/2019/441017), nie było prowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny z dnia 11 lipca 2022 r., Sygn. akt I-L.dz. -144/22, znajdujące się w aktach sprawy.

Zatem nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia przedmiotowej działki.

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

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.

o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak 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.683.3.47.2022 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 78/2 o pow. 0,0010 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.683.1.175.2022**.

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.

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.

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 7814, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **194,00 zł** (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 78/2 o pow. 0,0010 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

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.

(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.

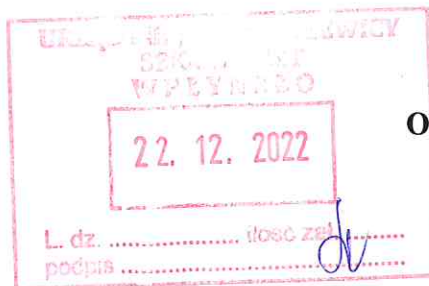
Starostwo Powiatowe w Opocznie, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, tel. 44-741-49-79.
Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj
Administratorem danych osobowych jest Starosta Opoczyński. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <http://bip.opocznopowiat.pl>, w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

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.

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.180.2022



Opoczno, dnia.....19 GRU...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 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 **58,30 zł** (słownie złotych: pięćdziesiąt osiem 30/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 840/1 o pow. 0,0003 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 840/1 o pow. 0,0003 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 840 o pow. 0,30 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.56, obr. Zakościele, gm. Drzewica.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 28 marca 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 2/2022, jako właściciele przedmiotowej nieruchomości figurowali Marianna i Józef małż. Domańscy.

Właściciele wyżej wskazani nie żyją, Marianna Domańska zmarła dnia 5 grudnia 1989 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1989/864643), natomiast Józef Domański zmarł dnia 6 czerwca 1994 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1994/867258), nie było prowadzone postępowanie spadkowe po zmarłych, co potwierdza pismo Sądu Rejonowego w Opocznie I Wydział Cywilny z dnia 11 lipca 2022 r., Sygn. akt I-L.dz. -144/22, znajdujące się w aktach sprawy.

Zatem nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia przedmiotowej działki.

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

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.

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, 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 840/1 o pow. 0,0003 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.683.1.180.2022.**

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

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, 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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **58,30 zł** (słownie złotych: pięćdziesiąt osiem 30/100).

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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 840/1 o pow. 0,0003 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 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 wykaze 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.

UWAGA! OŚWIADCZENIE
SŁUŻBY
WYKŁAD
22. 12. 2022
L. dz. ilość zał.
podpis

DECYZJA

orzekam

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.).

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.

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 74/2 o pow. 0,0015 ha**, położona w obr. Zakościele, gm. Drzewica, która powstała z podzielenia dz. nr **74 o pow. 0,26 ha**, która zapisana była w pozycji rejestrowej **G.163, obr. Zakościele, gm. Drzewica**, przy której prawo własności przypisano Mariannie i Benedyktowi małż. Pyzik, którzy nie żyją.

Marianna Pyzik zmarła dnia 29 sierpnia 2012 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/2012/080382), Benedykt Pyzik zmarł dnia 24 kwietnia 1997 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1997/692952).

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

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.

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.683.3.47.2022 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 74/2 o pow. 0,0015 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.683.1.183.2022**

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.

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.

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 **287,00 zł** (słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt siedem 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 74/2 o pow. 0,0015 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

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.

(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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.184.2022



Opoczno, dnia..... 19 GRU. 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 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 **1.567,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt siedem 00/100), odpowiadającej wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 88/2 o pow. 0,0082 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 88/2 o pow. 0,0082 ha**, położona w obr. Zakościele, gm. Drzewica, która powstała z podzielenia dz. nr 88 o pow. 0,34 ha, która zapisana była w pozycji rejestrowej **G.163, obr. Zakościele, gm. Drzewica**, przy której prawo własności przypisano Mariannie i Benedyktowi małż. Pyzik, którzy nie żyją.

Marianna Pyzik zmarła dnia 29 sierpnia 2012 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/2012/080382), Benedykt Pyzik zmarł dnia 24 kwietnia 1997 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/1997/692952).

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

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.

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.683.3.47.2022 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 88/2 o pow. 0,0082 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.683.1.184.2022**

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 5009, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **1.567,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt siedem 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 88/2 o pow. 0,0082 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

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.

(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

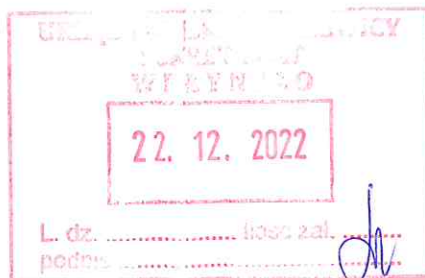
Rajmund Sałaj
mgr Rajmund Sałaj
Główny Specjalista w Zespole
ds. Gospodarki Nieruchomościami

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.185.2022



Opoczno, dnia 19 GRU. 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 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 **1.218,75 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście osiemnaście 75/100), odpowiadającej wartości 5/8 części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 943 o pow. 0,01 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 943 o pow. 0,01 ha**, położona w obr. Zakościele, gm. Drzewica, która zapisana była w pozycji rejestrowej **G.18, która** w całości położona jest w granicach lokalizacji inwestycji, przy której prawo współwłasności przypisano Janowi Białkowi, który nie żyje.

Jan Białek zmarł dnia 26 września 2018 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/2018/695649). Po zmarłym 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, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, jak również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

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.

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 943 o pow. 0,01 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.683.1.185.2022**

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 rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **1.950,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt 00/100).

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.

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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 943 o pow. 0,01 ha**, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Należy nadmienić, iż w stosunku do 5/8 części przedmiotowej nieruchomości zastosowanie znajduje przepis art. 133 pkt. 1 wskazanej ustawy, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze powyższe, w sentencji niniejszej decyzji orzeczono o ustaleniu odszkodowania w wysokości 1.218,75 zł (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście osiemnaście 75/100) odpowiadającej wartości 5/8 części nieruchomości oraz zobowiązano Gminę Drzewica reprezentowaną przez Burmistrza Drzewicy do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego- na okres dziesięciu lat.

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,

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.

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

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.

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.186.2022



Opoczno, dnia 20 GRU. 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 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 **811,86 zł** (słownie złotych: osiemset jedenaście 86/100), odpowiadającej wartości 5/8 części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 86/2 o pow. 0,0068 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 86/2 o pow. 0,0068 ha**, położona w obr. Zakościele, gm. Drzewica, która powstała w wyniku podziału **dz. nr 86 o pow. 0,51 ha**, zapisanej w pozycji rejestrowej G.18, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której prawo współwłasności w 5/8 części przypisano m.in. Janowi Białkowi, który nie żyje.

Jan Białek zmarł dnia 26 września 2018 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/2018/695649). Po zmarłym 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.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.683.3.47.2022 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 86/2 o pow. 0,0068 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.683.1.186.2022**

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 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 **1.299,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt 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 86/2 o pow. 0,0068 ha**, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Należy nadmienić, iż w stosunku do 5/8 części przedmiotowej nieruchomości zastosowanie znajduje przepis art. 133 pkt. 1 wskazanej ustawy, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze powyższe, w sentencji niniejszej decyzji orzeczono o ustaleniu odszkodowania w wysokości 811,86 zł (słownie złotych: osiemset jedenaście 86/100) odpowiadającej wartości 5/8 części nieruchomości oraz zobowiązano Gminę Drzewica reprezentowaną przez Burmistrza Drzewicy do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego- na okres dziesięciu lat.

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

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.

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 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.

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



Z up. Starosty

mgr Rajmund Sałaj
Główny Specjalista w Zespole
ds. Gospodarki Nieruchomościami

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.

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 OPOCZYŃSKI
GN.683.1.187.2022



Opoczno, dnia...20 GRU. 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 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 **274,45 zł** (słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt cztery 45/100), odpowiadającej wartości 57/135 części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 70/2 o pow. 0,0034 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 70/2 o pow. 0,0034 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 70 o pow. 0,46 ha**, zapisanej w pozycji rejestrowej G.203, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której prawo współwłasności w części przypisano m.in. Andrzejowi Białasowi w 5/180 części, Mariannie Głuszek w 1/3 części, Ewie Skałban w 11/180 części, którzy nie żyją.

Andrzej Białas zmarł dnia 12 lipca 2020 r. (akt zgon- Nr 1016011/00/AZ/2020/285761), Marianna Głuszek zmarła dnia 13 listopada 2016 r. (akt zgon Nr 1007023/00/AZ/2016/011895), Ewa Skałban zmarła dnia 26 stycznia 2016 r. (akt zgon Nr 2661011/00/AZ/2016/070226).

Po zmarłym 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

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.

o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak 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.683.3.47.2022 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 70/2 o pow. 0,0034 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 14 listopada 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – **Nr GN.683.1.187.2022**

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.

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.

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 **650,00 zł** (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt 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 70/2 o pow. 0,0034 ha**, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Należy nadmienić, iż w stosunku do 57/135 części przedmiotowej nieruchomości zastosowanie znajduje przepis art. 133 pkt. 1 wskazanej ustawy, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze powyższe, w sentencji niniejszej decyzji orzeczono o ustaleniu odszkodowania w wysokości 274,45 zł (słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt cztery 45/100) odpowiadającej wartości 57/135 części nieruchomości oraz zobowiązano Gminę Drzewica reprezentowaną przez Burmistrza Drzewicy do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego- na okres dziesięciu lat.

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,

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.

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 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.

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.



Z up. Starosty

Rajmund Sałaj
mgr Rajmund Sałaj
Główny Specjalista w Zespole
ds. Gospodarki Nieruchomościami.

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.189.2022



Opoczno, dnia..... 20 GRU. 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 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 **466,00 zł** (słownie złotych: czterysta sześćdziesiąt sześć 00/100), odpowiadającej wartości 1/2 części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 886/1 o pow. 0,0025 ha, dz. nr 888/1 o pow. 0,0012 ha oraz dz. nr 889/1 o pow. 0,0011 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 886/1 o pow. 0,0025 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 886 o pow. 0,54 ha**, **dz. nr 888/1 o pow. 0,0012 ha** powstała w wyniku podziału **dz. nr 888 o pow. 0,08 ha** oraz **dz. nr 889/1 o pow. 0,0011 ha**, powstała w wyniku podziału **dz. nr 889 o pow. 0,22 ha** zapisanej w pozycji rejestrowej G.173, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której prawo własności m.in. przypisano Franciszkowi Rzeźnikowi, który nie żyje.

Franciszek Rzeźnik zmarł dnia 1 października 2016 r. (akt zgon- Nr 1007023/00/AZ/2016/431906).

Po zmarłym 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

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.

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.683.3.47.2022 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 886/1 o pow. 0,0025 ha, dz. nr 888/1 o pow. 0,0012 ha oraz dz. nr 889/1 o pow. 0,0011 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 14 listopada 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – **Nr GN.683.1.189.2022**

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.

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://hin.opocznonowiat.pl> w zakładce Ochrona Danych Osobowych

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 7814, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **932,00 zł** (słownie złotych: dziewięćset trzydzieści 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 886/1 o pow. 0,0025 ha, dz. nr 888/1 o pow. 0,0012 ha oraz dz. nr 889/1 o pow. 0,0011 ha**, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Należy nadmienić, iż w stosunku do 1/2 części przedmiotowej nieruchomości zastosowanie znajduje przepis art. 133 pkt. 1 wskazanej ustawy, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze powyższe, w sentencji niniejszej decyzji orzeczono o ustaleniu odszkodowania w wysokości 466,00 zł (słownie złotych: czterysta sześćdziesiąt sześć 00/100) odpowiadającej wartości 1/2 części nieruchomości oraz zobowiązano Gminę Drzewica reprezentowaną przez Burmistrza Drzewicy do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego- na okres dziesięciu lat.

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,

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.

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 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 wykaze 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://hin.opocznonowiat.pl> w zakładce Ochrona Danych Osobowych.

STAROSTA OPOCZYŃSKI
GN.683.1.190.2022



Opoczno, dnia 20 GRU. 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 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 **153,00 zł** (słownie złotych: sto pięćdziesiąt trzy 00/100), odpowiadającej wartości 1/4 części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 91/2 o pow. 0,0032 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 91/2 o pow. 0,0032 ha**, położona w obr. Zakościele, gm. Drzewica, która powstała w wyniku podziału **dz. nr 91 o pow. 0,14 ha**, zapisanej w pozycji rejestrowej G.99, obr. Zakościele, gm. Drzewica, przy której prawo współwłasności w 1/4 części przypisano Pawłowi Błaszczukowi, który nie żyje.

Paweł Błaszczuk zmarł dnia 22 lipca 2020 r. (akt zgon- Nr 1016011/00/AZ/2020/416625).

Po zmarłym 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 91/2 o pow. 0,0032 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 14 listopada 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – **Nr GN.683.1.190.2022**

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 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 **612,00 zł** (słownie złotych: sześćset dwanaście 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 porównywania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 91/2 o pow. 0,0032 ha**, położonej w obr. Zakościele, gm. Drzewica, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Należy nadmienić, iż w stosunku do 1/4 części przedmiotowej nieruchomości zastosowanie znajduje przepis art. 133 pkt. 1 wskazanej ustawy, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze powyższe, w sentencji niniejszej decyzji orzeczono o ustaleniu odszkodowania w wysokości 153,00 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt trzy 00/100) odpowiadającej wartości 1/4 części nieruchomości oraz zobowiązano Gminę Drzewica reprezentowaną przez Burmistrza Drzewicy do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego- na okres dziesięciu lat.

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

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.

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 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.

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



Z up. Starosty

mgr Rajmund Sałaj
Główny Specjalista w Zespole
ds. Gospodarki Nieruchomościami

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.