

STAROSTA OPOCZYŃSKI

GN.683.1.170.2022



URZĄD MIEJSKI w Opocznie  
BIURO OBSŁUGI INTERESÓW

Opoczno, dnia... 09 LIS. 2022

Wpłynęło  
D E C Y Z J A

10. 11. 2022

Ilość zał. .... L.p.dz.....

Podpis .....

36792

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, ), 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 **6.372.10 zł** (słownie złotych: sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa 10/100 ), odpowiadającej części wartości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. 10, miasto Opoczno, oznaczonej według ewidencji gruntów **jako dz. nr 469 o pow. 0,0263 ha oraz dz. nr 228/4 o pow. 0,0046 ha**, która z dniem **6 maja 2022 r.**, z mocy prawa stała się własnością Gminy Opoczno, na podstawie Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 3/2022 z dnia 30 marca 2022 r, znak: AB.6740.8.2.2022.AM, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ulicy Kossaka łączącej ul. Westerplatte z ul. Ceramiczną w Opocznie.

**II.** o zobowiązaniu Gminy Opoczno reprezentowaną przez Burmistrza Opoczna 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).

### UZASADNIENIE

Decyzją Nr 3/2022 z dnia 30 marca 2022 r. Starosta Opoczyński zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ulicy Kossaka łączącej ul. Westerplatte z ul. Ceramiczną w Opocznie.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna dnia **6 maja 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.),

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.

decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości 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 nieruchomości, 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 469 o pow. 0,0263 ha**, położona w obr. 10, miasto Opoczno, zapisana była w pozycji rejestrowej **G.50**, która w całości znalazła się w granicach lokalizacji przedmiotowej inwestycji oraz **dz. nr 228/4 o pow. 0,0046 ha**, położona w obr. 10, miasto Opoczno, która powstała w wyniku podziału dz. nr **228/3 o pow. 0,0222 ha**, która zapisana była w pozycji rejestrowej **G.50**.

W ewidencji gruntów i budynków na dzień 6 maja 2022 r., tj. na datę ostateczności Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 3/2022, jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości figurowali m.in. Andrzej Baran w 1/80 części, Józefa Baran w 6/120 części, Marian Baran w 3/120 części, Marianna Baran w 1/80 części, Rozalia Kępska w 24/120 części, Krystyna Persona w 1/35 części, Tadeusz Tokarski w 6/120 części ora Irena Wójcik w 1/80 części, którzy nie żyją.

Andrzej Baran zmarł 24 lipca 2019 r. (akt zgonu Nr 1007043/00/AZ/2019/736650), Józefa Baran zmarł 3 grudnia 2019 r. (akt zgonu Nr 1007043/00/AZ/2019/048471), Marian Baran zmarł 30 lipca 2020 r. (akt zgonu Nr 1007043/00/AZ/2020/874183), Marianna Baran zmarła 19 października 2016 r. (akt zgonu Nr 1007043/00/AZ/2016/205060), Rozalia Kępska zmarła 14 października 2010 r. (akt zgonu Nr 1007043/00/AZ/2010/698624), Krystyna Persona zmarła 7 lipca 2019 r. (akt zgonu Nr 0461011/00/AZ/2019/031616), Tadeusz Tokarski zmarł dnia 31 grudnia 2011 r. ( akt zgonu Nr 1063011/00/AZ/2011/646806), Irena Wójcik zmarła dnia 23 października 2014 r. ( akt zgonu Nr 1007043/00/AZ/2014/736636).

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

Osoba merytorycznie odpowiedzialna- Rajmund Sałaj

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



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.-142/22 z dnia 6 lipca 2022 r.,

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, iż przedmiotowa nieruchomość w części 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).

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.683.3.60.2022 z dnia 25 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 469 o pow. 0,0263 ha oraz dz. nr 228/4 o pow. 0,0046 ha**, położona w obr. 10, miasto Opoczno.

Ogłoszenie Starosty Opoczyńskiego zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a, stronie internetowej BIP oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Opocznie, ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno.

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 15 września 2022 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym– **Nr GN.683.1.170.2022**

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

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.

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 24 czerwca 2021 r. i według aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

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

W opinii szacunkowej sporządzonej w formie operatu szacunkowego, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe Nr 3423, ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę **16.294,00 zł** (słownie złotych: szesnaście tysięcy dwieście 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 porównania parami.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 469 o pow. 0,0263 ha oraz dz. nr 228/4 o pow. 0,0046 ha**, położonej w obr. 10, miasto Opoczno, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

*Należy nadmienić, iż w stosunku do 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 wysokość 6.372.10 zł (słownie złotych: sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dwa 10/100 ) odpowiadającej wartości części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz zobowiązano Gminę Opoczno reprezentowaną przez Burmistrza Opoczna 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,

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.



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 2000) w związku z art. 118 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), 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

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.

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 Opoczna
2. Urząd Miejski w Opocznie – 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 Opocznie, ul. Staromiejska6, 26-300 Opoczno.*

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.