



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

AIK

STAROSTA OPOCZYŃSKI

GN.683.1.46.2023

Wpłynęło
Data

13. 12. 2023

Opoczno, dnia.....

12 GRU. 2023

Ilość zał. L.p.dz. 36017
Podpis
Znak sprawy

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 2023 r., poz. 162), 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 2023 r., poz. 344), art. 19 ust. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775),

orzekam

I. o ustaleniu odszkodowania w kwocie **171,00 zł** (słownie złotych: sto siedemdziesiąt jeden 00/100) odpowiada wartości 4/48 części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obr. Różanna, gm. Opoczno, oznaczonej według ewidencji gruntów jako **dz. nr 387/4 o pow. 0,0084 ha**, która z dniem **12 czerwca 2023 r.** mocy prawa stała się własnością Gminy Opoczno, na podstawie Decyzji Starosty Opoczyńskiego Nr 1/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 r, znak: AB.6740.8.1.2023.AM, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej w miejscowości Różanna gm. Opoczno, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

II. o przyznaniu odszkodowania ustalonego w pkt I niniejszej decyzji na rzecz:

A) Spadkobierców Marka Roga s. Stanisława i Marianny w kwocie **171,00 zł** (słownie złotych: sto siedemdziesiąt jeden 00/100) za udział wynoszący 4/48 części współwłasności przedmiotowej nieruchomości,

III. o zobowiązaniu Gminy Opoczno reprezentowaną przez Burmistrza Opoczna do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat ustalonego w punkcie I i przyznanego w pkt II lit. A odszkodowania za udział wynoszący 4/48 części należącej do zmarłego Marka Roga

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.

s. Stanisława i Marianny - z uwagi na nieuregulowany- w tej części stan prawny, zgodnie z art. 133 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344).

UZASADNIENIE

Decyzją Nr 1/2023 Starosta Opoczyński zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej w miejscowości Różanna gm. Opoczno, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, została wydzielona liniami rozgraniczającymi teren.

Z akt sprawy wynika, iż w/w Decyzja Starosty Opoczyńskiego Nr 1/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 r. była przedmiotem postępowania odwoławczego. W wyniku rozpatrzenia odwołania Wojewoda Łódzki ostateczną decyzją Nr GPB-III.7821.6.2023JR z dnia 12 czerwca 2023 r. uchylił decyzję Starosty Opoczyńskiego w częściach sentencji, a w pozostałej części utrzymał decyzję w mocy.

Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna dnia **12 czerwca 2023 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 2023 r., poz. 162), 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 387/4 o pow. 0,0084 ha**, położona w obr. Różanna, gm. Opoczno, która powstała w wyniku podziału **dz. nr 387/2 o pow. 0,2335 ha**, zapisanej w pozycji rejestrowej G.10, obr.

Różanna, gm. Opoczno, przy której prawo współwłasności w 4/48 części przypisano Markowi Rogowi, którzy nie żyją.

Marek Róg zmarł dnia 30 stycznia 2021 r. (akt zgon- Nr 1061011/00/AZ/2021/361420).

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.- 125/23 z dnia 18 lipca 2023 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi nieruchomość w 4/48 części o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (z 2023 r., poz. 344).

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.683.3.27.2023 z dnia 23 sierpnia 2023 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za nieruchomość w 4/48 części o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **dz. nr 387/4 o pow. 0,0084 ha**, położoną w obr. Różanna, gm. 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 8 listopada 2023 r., zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym– **Nr GN.683.1.46.2023.**

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 24 kwietnia 2023 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 **2.052,00 zł** (słownie złotych: dwa tysiące 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 korygowania ceny średniej.

Zatem określoną w nim wartość nieruchomości oznaczonej jako **dz. nr 387/4 o pow. 0,0084 ha**, położonej w obr. Różanna, gm. Opoczno, przyjęto jako podstawę ustalenia odszkodowania.

Należy nadmienić, iż w stosunku do 4/48 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 171,00 zł (słownie złotych: sto siedemdziesiąt jeden 00/100) odpowiadającej wartości 4/48 części nieruchomości oraz zobowiązano Gminę Opoczno reprezentowaną przez Burmistrza Opoczna do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego- na okres dziesięciu lat.

Ponadto należy zaznaczyć, iż zostało przeprowadzone postępowanie administracyjne GN.683.1.34.2023, w którym ustalono i orzeczono o wypłacie odszkodowania w 44/48 części przedmiotowej nieruchomości żyjącym współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości.

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 2023 r., poz. 775), w związku z art. 118 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344), 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 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. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno.