

STAROSTA ŁASKI

ul. Południowa 1
98-100 Łask

Znak: GN.683.45.2024

Łask, dnia 24 lipca 2025 r.

Urząd Gminy w Wodzieradach

Wpłynęło dn. 2025 -07- 28

Nr rej. 5.50/2025 podpis

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, art. 18 ust. 1, ust. 3, art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145z późn. zm.),

o r z e k a m :

I. o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego - Gminę Wodzierady prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie Mauryców - Marianów, gm. Wodzierady, w powiecie łaskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 201/2 o powierzchni 0,0071 ha w kwocie łącznej **1 171,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto siedemdziesiąt jeden złotych, 00/100),**

II. o przyznaniu odszkodowania na rzecz:

1. [REDAKCYJA] w kwocie [REDAKCYJA] za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący [REDAKCYJA] części,
2. Pani Jadwigi Jenzke-Ferreira (córk: Wiktora i Sabiny), w kwocie **439,12 zł (słownie: czterysta trzydzieści dziewięć złotych, 12/100),** za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący 3/8 części,
3. Pani Elżbiety Staiger (córk: Wiktora i Sabiny), w kwocie **439,12 zł (słownie: czterysta trzydzieści dziewięć złotych, 12/100)** ,za udział w prawie własności nieruchomości wynoszący 3/8 części,

III. zobowiązać Gminę Wodzierady reprezentowaną przez Wójta Gminy Wodzierady do wypłaty odszkodowania na rzecz:

1. Pana Piotra Kolendy (syna: Eugeniusza i Izabelli),

jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna.

IV. zobowiązać Gminę Wodzierady reprezentowaną przez Wójta Gminy Wodzierady do złożenia odszkodowania należnego dla:

1. Pani Jadwigi Jenzke-Ferreira (córk: Wiktora i Sabiny),
2. Pani Elżbiety Staiger (córk: Wiktora i Sabiny),

w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna, do depozytu sądowego na okres 10 lat zgodnie z treścią art. 118 a ust. 3 oraz art. 133 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- V. nie powiększać odszkodowania o kwotę równą 5% wartości prawa własności nieruchomości ze względu na niewydanie nieruchomości w terminie wskazanym w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej.

Ustalone odszkodowanie zostanie wypłacone przez Gminę Wodzierady reprezentowaną przez Wójta Gminy Wodzierady w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na podstawie decyzji Starosty Łaskiego nr 408/2024 z dnia 01.10.2024 roku, znak: AB.6740.3.5.2024.JO2 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Rozbudowie drogi publicznej Poleszyn – droga nr DG 103153E gr. Gminy Dobroń – Mauryców – gr. Gminy Łask – Rembów” część nieruchomości objęta niniejszym postępowaniem położona w obrębie Mauryców - Marianów, gm. Wodzierady, w powiecie łaskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 201/2 o powierzchni 0,0071 ha, stała się z mocy prawa z dniem 09.12.2024 r. własnością Gminy Wodzierady.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a i 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za nieruchomości lub ich części, które z mocy prawa przechodzą na własność jednostki samorządu terytorialnego przysługuje odszkodowanie dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Decyzję w tej sprawie wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zatem w omawianym przypadku Starosta Łaski.

W związku z powyższym Starosta Łaski podjął czynności niezbędne do ustalenia wysokości odszkodowania za omawianą działkę. Ustalił na podstawie:

- aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 11.02.1991 r. Repertorium A nr 281/91,
- aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 17.12.2021 r. Repertorium A nr 1609/2021,
- postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi I Wydziału Cywilnego z dnia 02.08.2021 r. sygn. akt I Ns 290/21,

że właścicielami działki nr 201/2 o powierzchni 0,0071 ha przed jej nabyciem przez Gminę Wodzierady byli [REDAKTURA] Pani Jadwiga Jenzke-Ferreira (w udziale wynoszącym 3/8 części) i Pani Elżbieta Staiger (w udziale wynoszącym 3/8 części).

Zgodnie z posiadanymi informacjami dwie osoby będące współwłaścicielkami udziału wynoszącego po 3/8 części każda z nich nie posiadają ustalonego adresu zamieszkania, co oznacza, że w stosunku do udziałów wynoszących łącznie 6/8 części nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta Łaski w dniu 21 stycznia 2025 r. wydał ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za omawianą działkę. W wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwałyby prawa rzeczowe do ww. części nieruchomości.

Zgodnie z art. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nie istnieje możliwość zawiadomienia stron ze względu na nieustalone adresy stron, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W oparciu o art. 49 k.p.a., zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Stosownie zatem do treści art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami objęte przedmiotem postępowania działki stanowią nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, bowiem przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, a także jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie przyznane na rzecz tych osób składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Według art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dotyczy to między innymi art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Starosta Łaski umową z dnia 14 lutego 2025 roku, znak: GN.683.39.2024 powołał rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5664) do wydania opinii w sprawie oszacowania wartości rynkowej wydzielonej pod realizację inwestycji drogowej części nieruchomości gruntowej stanowiącej według stanu z dnia 01.10.2024 roku działkę nr 201/2 (odpowiednio działkę nr 201/1) według stanu na dzień określenia wartości – 10.03.2025 roku).

Podstawę prawną określenia wartości gruntów wydzielonych pod drogi publiczne stanowią przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 134 ust. 1 i 2 powyższej ustawy wysokość odszkodowania określa się na podstawie wartości rynkowej wywłaszczanej nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ww. ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenia nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Stosownie do art. 154 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenia ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – wyceniana działka usytuowana była na obszarze, dla którego obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31.03.2003 r., działka nr 201/2 położona jest na obszarze przeznaczonym pod drogę dojazdową.

Zgodnie z art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.), wartość rynkową nieruchomości, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, określa się według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli

przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości. W przeciwnym wypadku należy określić wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania.

Dla potrzeb sporządzenia wyceny nieruchomości rzeczoznawca przeanalizował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych drogowych.

Z uwagi na stosunkowo niewielką ilość transakcji okres badania cen wydłużono nieco ponad 24 miesiące do dnia wyceny. Badany obszar rynku to województwo łódzkie – gminy wiejskie: Wodzierady, Sędziejowice i Widawa.

Mediana uzyskiwanych cen nieruchomości drogowych na rynku lokalnym określonym na poziomie powiatu znajduje się na poziomie 2,59 zł/m². Świadczy o tym, iż ceny uzyskiwane na rynku lokalnym uzyskują dużo niższe wartości niż nieruchomości na rynku ponadlokalnym, uznano, iż zanotowane ceny nieruchomości drogowych są nierynkowe – ich mediana jest niższa nieruchomości rolnych. Wobec powyższego Wyceniający uznał, iż nie jest możliwe wykonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości w oparciu o transakcje z rynku lokalnego, a zatem analizę poszerzono o rynek ponadlokalny obejmujący swym zakresem obszary gmin wiejskich województwa łódzkiego.

Na tak określonym rynku ponadlokalnym mediana uzyskiwanych cen znajdowała się na poziomie 12,65 zł/m². Z uwagi na niewielką liczbę transakcji nie było możliwości zbadania trendu cen nieruchomości drogowych, tym samym przyjęto iż w badanym okresie występowała stabilizacja cen w odniesieniu do nieruchomości drogowych. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości drogowych doprowadziła do wykazania, iż największy wpływ na cenę ma położenie nieruchomości. Na cenę nie wpływa kształt nieruchomości przeznaczonej na drogę.

Na potrzeby wyceny rzeczoznawca wyselekcjonował 10 transakcji nieruchomościami drogowymi podobnymi do wycenianej nieruchomości, których przedmiotem obrotu było prawo własności.

Wyselekcjonowane transakcje dotyczą nieruchomości znajdujących się na terenach o podobnym stopniu zurbanizowania, skomunikowania, rozwoju społeczno-gospodarczym, co miejscowość Marianów i tym samym spełniają kryteria podobieństwa, o których mowa w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszym przypadku, przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczania nie zwiększa jej wartości (przeznaczenie zgodnie z celem wywłaszczenia nie zmienia się), tym samym wycena w tej części została wykonana przy uwzględnieniu aktualnego sposobu użytkowania.

Po określeniu w/w danych rzeczoznawca wycenił wartość rynkową 1m² działki nr 201/2 na kwotę 16,49 zł.

Wartość szacowanej działki przedstawia się następująco:

- działka nr 201/2: 16,49 zł/m² x 71 m² = 1 170,79 zł, po zaokrągleniu – 1 171,00 zł.

Zatem wartość rynkową wydzielonej pod realizację inwestycji drogowej części nieruchomości gruntowej stanowiącej w dniu 10.03.2025 r. działkę nr 201/2 rzeczoznawca majątkowy wycenił na łączną kwotę w wysokości **1 171,00 zł**.

W ocenie Starosty Łaskiego operat szacunkowy z dnia 10.03.2025 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 5664 odpowiada wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, a 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 i wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w przypadku w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności, albo w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna - wysokość odszkodowania

powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Gmina Wodzierady pismem z dnia 20 grudnia 2024 r. znak: GG.7021.51.2024 oraz pismem z dnia 31 grudnia 2024 r. znak: GG.7021.51.2024 poinformowała tut. Starostwo, że nie nastąpiło jeszcze faktyczne przejęcie działek wywłaszczonych decyzją Starosty Łaskiego nr 408/2024 z dnia 01.10.2024 roku, znak: AB.6740.3.5.2024.JO2 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Z uwagi na fakt, iż nie doszło do wydania przedmiotowych działek do dyspozycji inwestora we wskazanym w art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych terminie, brak jest podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę odpowiadającą 5% wartości przedmiotowej części nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

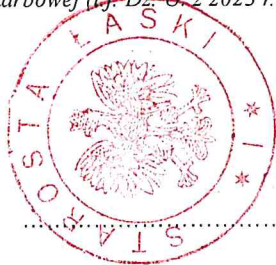
Wobec niespełnienia przesłanki z art. 18 ust. 1e pkt. 1 specustawy drogowej, brak było podstaw do powiększenia kwoty odszkodowania.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz po zawiadomieniu stron o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją określającą odszkodowanie za przedmiotowe działki orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji, stronie przysługuje prawo złożenia odwołania za pośrednictwem Starosty Łaskiego do Wojewody Łódzkiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Łaskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Powyższe oznacza, iż strona nie może złożyć od niej odwołania w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).



Z up. STAROSTY
Ilona Suwała
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

[Redacted]

2. Gmina Wodzierady reprezentowana przez Wójta Gminy Wodzierady
3. a/a

Klauzula informacyjna:

Administratorem Państwa danych osobowych jest Starosta Łaski, Łask ul. Południowa 1, 98-100 Łask, tel. 43 6756800. Dane kontaktowe do Inspektora Danych Osobowych: tel. 43 6756840, e-mail: iod@lask.com.pl, lub pisemnie na adres siedziby Administratora. Dane osobowe przetwarzane będą w celu: wypełniania obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Łaskiego oraz wykonywanie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi w związku z realizowaniem zadań przez Starostę Łaskiego; W związku z przetwarzaniem danych mogą one być udostępniane innym odbiorcom (procesorom) lub kategoriom odbiorców danych osobowych w tym: inne podmioty upoważnione na podstawie odpowiednich przepisów prawa oraz inne podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. Podmioty przetwarzające). Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa. W związku z przetwarzaniem przez Administratora przysługuje Państwu: prawo dostępu do treści danych, prawo do sprostowania danych, prawo do usunięcia danych, prawo do ograniczenia przetwarzania danych, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, w przypadku, w którym przetwarzanie danych odbywa się na podstawie zgody, przysługuje prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.