Sandomierz 20 styczeń 2025 rok

GN.683.8.25.2022

# D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2024 roku, poz. 311),
art. 128 ust. 1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust 2 i ust. 3 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
*o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 poz. 1145), w związku z decyzją Starosty Sandomierskiego
Nr AB.6740.3.2022.SPEC z dnia 30 czerwca 2022 roku Decyzja 7/2022 oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 roku, poz. 572) w związku z postępowaniem wszczętym z urzędu **Starosta Sandomierski**

***orzeka:***

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **3.398,00** **zł (słownie: trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt osiem złotych 00/100)** za nieruchomości o powierzchni **0,0128 ha** położoną we wsi Krobielice w gminie Klimontów, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki **212/1** która przeszła z mocy prawa na własność Gminy Klimontów pod rozbudowę drogi gminnej, na podstawie decyzji Starosty Sandomierskiego Nr AB.6740.3.2022.SPEC Decyzja 7/2022 z dnia 30 czerwca 2022 roku, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej zarządcy drogi gminnej – Burmistrzowi Miasta i Gminy Klimontów dla przedsięwzięcia pn.: „*Budowa drogi gminnej od km 0+000 do km 0+550 w miejscowości Krobielice*”.
2. Zobowiązać Burmistrza Miasta i Gminy Klimontów do złożenia na okres 10 lat do depozytu sądowego
w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, odszkodowanie ustalone w pkt. 1.
3. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

# Uzasadnienie

Decyzją Nr AB.6740.3.2022.SPEC Decyzja 7/2022 z dnia 30 czerwca 2022 roku Starosta Sandomierski zezwolił na realizację inwestycji drogowej zarządcy drogi gminnej – Burmistrzowi Miasta i Gminy Klimontów dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa drogi gminnej od km 0+000 do km 0+550 w miejscowości Krobielice”.

Wskutek podziału wykonanego przez geodetę uprawnionego Jarosława Wróbla, przyjętego do zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sandomierzu w dniu 20 czerwca
2022 roku za nr ewidencyjnym P.2609.2022.799, działka nr 212 o powierzchni 0,3600 ha została podzielona na działki 212/1 o powierzchni 0,0128 ha i 212/2 powierzchni 0,3472 ha. Nowopowstała działka o numerze ewidencyjnym 212/1 o powierzchni 0,0128 ha została zajęta pod rozbudowę drogi gminnej. Decyzja Starosty Sandomierskiego Nr AB.6740.3.2022.SPEC z dnia 30 czerwca 2022 roku Decyzja 7/2022 stosownie do art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji
w zakresie dróg publicznych* zatwierdziła powyższy podział, a działka nr 212/1 stały się z mocy prawa własnością Gminy Klimontów.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt. 2 oraz ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren staja 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. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał zezwolenie na realizację inwestycji drogowej – w tym przypadku Starosta Sandomierski.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy *o gospodarce nieruchomościami*. Stosownie do art. 132 ust. 1 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* w sprawach,
w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Dla nieruchomości w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sandomierzu prowadzona jest księga wieczysta KI1S/00012241/1. Wpisany w dziale II księgi właściciel nieruchomości nie żyje. W związku z tym faktem nieruchomość ujawniona w księdze posiada nieuregulowany stan prawny.

W dziale IV księgi wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 13,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego
w Klimontowie.

Zgodnie z art. 18 pkt 1c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku *o szczególnych zasadach przygotowania
i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 311) jeżeli na nieruchomościach lub ich częściach, które przeszły z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego pod rozbudowę dróg jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką, odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

Art. 18 pkt 1i powołanej wyżej ustawy stanowi, że w przypadku, gdy na nieruchomości ustanowiona jest hipoteka, podmiot na rzecz którego ustanowiono hipotekę, na żądanie organu prowadzącego postępowanie, ma obowiązek udzielić informacji o wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi ta hipoteką.

W dniu 14 sierpnia 2024 r. wpłynęło do Starosty pismo z dnia 7 sierpnia 2024 r. L.dz.149/24 od Nadwiślańskiego Banku Spółdzielczego Oddział w Klimontowie informujące, że hipoteka w w/w księdze wieczystej wygasła ze względu na spłatę zadłużenia.

Ogłoszeniem z dnia 1 września 2022 r. znak: GN.683.8.25.2022 Starosta Sandomierski zawiadomił o zamiarze ustalenia i przyznania odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym i poinformował,
że osoby którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, mogą w terminie dwóch miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia zgłosić się do Starostwa Powiatowego w Sandomierzu i udowodnić swoje prawa.

Ogłoszenie zostało wywieszone na okres dwóch miesięcy na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego
w Sandomierzu i zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego
w Sandomierzu, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Sandomierzu i na stronie internetowej Monitora Urzędowego.

W okresie dwóch miesięcy od dnia publikacji powyższego ogłoszenia nie zgłosiła się żadna osoba, aby udokumentować swoje prawa do nieruchomości.

Starosta Sandomierski postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2023 r. znak: GN.683.8.25.2022 powołał rzeczoznawcę majątkowego Panią Annę Banasiak do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość działki nr 212/1 na potrzeby postepowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania.

W dniu 23 stycznia 2024 r. Starosta Sandomierski wystąpił do Burmistrza Miasta i Gminy Klimontów
o udzielenie informacji w jakim terminie od dnia wydania decyzji Nr AB.6740.3.2022.SPEC z dnia 30 czerwca 2022 roku Decyzja 7/2022 przez Starostę Sandomierskiego, została wydana Burmistrzowi Miasta i Gminy Klimontów przez właściciela, nieruchomość zajęta pod budowę drogi. W dniu 9 lutego 2024 r. pismem znak: PG.6822.14.2023 Burmistrz Miasta i Gminy Klimontów poinformował Starostę Sandomierskiego,
że nieruchomość oznaczona działką nr 212/1 nie została wydana na podstawie art. 18 ust. 1 e pkt 3 ustawy
*o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*.

Zawiadomieniem z dnia 15 listopada 2024 r. Starosta Sandomierski zawiadomił strony o wszczęciu postepowania o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną we wsi Krobielice w gminie Klimontów, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki 212/1, wywłaszczoną na potrzeby budowy drogi gminnej. Poinformował o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym, o możliwości zapoznania się z nim i wypowiedzenia się co do zebranego materiału dowodowego. Poinformował także, że w terminie dwóch miesięcy od dnia wywieszenia ogłoszenia o zamiarze ustalenia i przyznania odszkodowania do Starostwa Powiatowego w Sandomierzu nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości.

Wysokość odszkodowania w operacie wyceny z dnia 10 grudnia 2023 r. za działki nr 212/1 o powierzchni 0,0128 ha ustalona została według stanu na datę wydania decyzji i cen na dzień ustalenia odszkodowania przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 3.398,00 zł.

Starosta Sandomierski dokonał oceny prawidłowości sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, w pierwszej kolejności sprawdził go pod względem formalnym i ustalił, że operat został wykonany i podpisany przez osobę uprawnioną, nie zawiera niejasności i jest opinią kompletną.

Następnie Starosta dokonał zbadania opinii biegłego w zakresie zgodności sporządzonego operatu szacunkowego z przepisami prawa w tym zakresie obowiązującego oraz w zakresie oceny podobieństwa nieruchomości przyjętych w operacie do gruntu podlegającego wycenie.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny w operacie szacunkowym określono wartość odtworzeniową nieruchomości na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej i według cen na dzień wyceny. Oszacowanie wartości utraconego przez stronę prawa nastąpiło przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej, w wyniku której określono wartość rynkową nieruchomości. Polega to na oszacowaniu wartości przy założeniu, że wartość wycenionej nieruchomości jest równa cenie jaką uzyskano
za nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości. Przy ww metodzie przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości jako próbę reprezentatywną, a wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny tych nieruchomości, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości,
w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Dla oszacowania wartości działek dokonano analizy nieruchomości gruntowych przejmowanych pod drogi publiczne. Do ustalenia odszkodowania rzeczoznawcą utworzył bazę obejmująca 11 nieruchomości, podobnych do nieruchomości wycenianej ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz ze względu na inne cechy wpływające na wartość nieruchomości.

Operat szacunkowy został sporządzony w sposób profesjonalny ze szczególną starannością, w szczególności wskazania podstaw prawnych, dokonanych czynności rozwiązań merytorycznych, przedstawienia obliczeń, wyniku końcowego, zawartych wniosków i uzasadnienia. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi, zasadami dobrej praktyki i etyki zawodowej. Operat jest przejrzysty i jednoznacznie przedstawia wnioski wyceny.

Starosta Sandomierski przyjął operat szacunkowy jako wykonany zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie obowiązującego, jako dowód w sprawie określenia wysokości odszkodowania za nieruchomość zajętą pod inwestycję polegającą na budowie drogi gminnej. Prawidłowość sporządzenia operatów nie została podważona przez właściwą organizację samorządu zawodowego, a strony nie przedstawiły własnych wycen.

W tych okolicznościach na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku
*o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2024 roku, poz. 311), art. 128 ust. 1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust 2 ust. 3 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 poz. 1145) w związku z decyzją Starosty Sandomierskiego Nr AB.6740.7.2022.SPEC z dnia 8 grudnia 2022 roku Decyzja 10/2022.

***Pouczenie:***

1. *Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 i art. 127 a Kodeksu postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach Al. IX Wieków Kielc 3, 25-525 Kielce za pośrednictwem Starosty Sandomierskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. 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 organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna
i prawomocna.*
2. *Podmiot uprawniony do otrzymania ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania powinien niezwłocznie wskazać podmiotowi zobowiązanemu do jego wypłaty sposób, w jaki wypłata ma nastąpić.*
3. *Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba której wypłacono odszkodowanie lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.*

Otrzymują:

1 x Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Sandomierzu

 [bip.powiat.sandomierz.pl](http://www.powiat.sandomierz.pl)

1 x Strona internetowa Starostwa Powiatowego w Sandomierzu

 www.powiat.sandomierz.pl

1 x Tablica ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Sandomierzu

1 x Burmistrz Miasta i Gminy Klimontów

*Sprawę prowadzi: Beata Sławińska*

*Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych:*

*Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych
w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, zwanego dalej „RODO” informuje, że:*

1. *Administratorem danych osobowych jest Starosta Sandomierski z siedzibą w Sandomierzu, ul. Mickiewicza 34, 27-600 Sandomierz.*
2. *Kontakt do Inspektora Ochrony Danych: tel. 15 644 10 10, e-mail: starostwo@powiat.sandomierz.pl.*
3. *Dane osobowe będą przetwarzane w celu prowadzenia postępowania administracyjnego na podstawie przepisów ustawy z dnia
14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.*
4. *Odbiorcami danych osobowych mogą być strony postępowania administracyjnego.*
5. *Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego.*
6. *Planowany okres, prze który dane osobowe będą przechowywane to okres niezbędny do realizacji zadań zawartych w wyżej wymienionych ustawach.*
7. *Każdemu, którego dotyczą dane osobowe przysługuje żądanie dostępu do tych danych (art. 15 RODO) oraz ich sprostowania (art. 16 RODO), usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo przenoszenia danych.*
8. *Każdemu, którego dotyczą dane osobowe, przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO (art. 77 RODO).*
9. *Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany , w tym również w formie profilowania.*