

DECYZJA

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.6740.7.2021.SPEC z dnia 8 września 2021 roku Decyzja 9/2021 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 **1.542,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset czterdzieści dwa złote 00/100)** za nieruchomości o powierzchni **0,0074 ha** położoną we wsi Przybysławice w gminie Klimontów, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki **513/3** która przeszła z mocy prawa na własność Gminy Klimontów pod rozbudowę drogi gminnej, na podstawie decyzji Starosty Sandomierskiego Nr AB.6740.7.2021.SPEC Decyzja 9/2021 z dnia 8 września 2021 roku, zezwalającej na realizację inwestycji drogowej zarządcy drogi gminnej – Burmistrzowi Miasta i Gminy Klimontów dla przedsięwzięcia pn.: „*Rozbudowa drogi publicznej nr 331014T Rogacz – Byszówka w miejscowościach Borek Klimontowski, Przybysławice, Rogacz, Byszówka*”.
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.6740.7.2021.SPEC Decyzja 9/2021 z dnia 8 września 2021 roku Starosta Sandomierski zezwolił na realizację inwestycji drogowej zarządcy drogi gminnej – Burmistrzowi Miasta i Gminy Klimontów dla przedsięwzięcia pn.: „*Rozbudowa drogi gminnej publicznej nr 331014T Rogacz – Byszówka w miejscowościach Borek Klimontowski, Przybysławice, Rogacz, Byszówka*”.

Wskutek podziału wykonanego przez geodetę uprawnionego Pana Janusza Hnata, przyjętego do zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sandomierzu w dniu 24 września 2020 roku za nr ewidencyjnym P.2609.2020.1461, działka nr 513/1 o powierzchni 0,0400 ha została podzielona na działki 513/3 o powierzchni 0,0074 ha i 513/4 powierzchni 0,0326 ha. Nowopowstała działka o numerze ewidencyjnym 513/3 o powierzchni 0,0074 ha została zajęta pod rozbudowę drogi gminnej. Decyzja Starosty Sandomierskiego Nr AB.6740.7.2021.SPEC z dnia 8 września 2021 roku Decyzja 9/2021 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 513/3 stała 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 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. 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.

W dniu wydania powyższej decyzji nieruchomość nie posiadała uregulowanego stanu prawnego.

Ogłoszeniem z dnia 10 lutego 2022 r. znak: GN.683.10.29.2021 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 25 lipca 2022 r. znak: GN.683.10.29.2021 powołał rzeczoznawcę majątkowego Panią Marię Nawrot do sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość działki nr 513/3 na potrzeby postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania.

W dniu 21 września 2022 r. Starosta Sandomierski wystąpił do Burmistrza Miasta i Gminy Klimontów o udzielenie informacji w jakim terminie od dnia wydania decyzji Nr AB.6740.7.2021.SPEC z dnia 8 września 2021 roku Decyzja 9/2021 przez Starostę Sandomierskiego, została wydana Burmistrzowi Miasta i Gminy Klimontów przez właściciela, nieruchomość zajęta pod budowę drogi. W dniu 3 października 2022 r. pismem znak: PG.6822.5.2022 Burmistrz Miasta i Gminy Klimontów poinformował Starostę Sandomierskiego, że nieruchomość oznaczona działką nr 513/3 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 24 lutego 2025 r. Starosta Sandomierski zawiadomił strony o wszczęciu postępowania o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym położoną we wsi Borek Klimontowski w gminie Klimontów, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki 513/3, wywłaszczoną na potrzeby budowy drogi gminnej. Poinformował o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, 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 30 września 2022 r. za działkę nr 513/3 o powierzchni 0,0074 ha ustalona została według stanu na datę wydania decyzji i cen na dzień ustalenia odszkodowania przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1.542,00 zł w tym wartość gruntu 1.245,00 zł i wartość składników roślinnych 297,00 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 realizację 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 obejmującą 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 zajęta pod inwestycję polegającą na budowie drogi gminnej. Prawdliwość 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

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

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, przez 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.