

STAROSTA KONECKI

Znak: GN.683.52.2025

DECYZJA

Na podstawie art.12 ust.4a, ust.4f i ust.5, art.18 ust.1, art.22 ust.1 i art.23 w związku z art.12 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.311), art.129 ust.5 pkt 3, art.130, art.132 ust.1a, ust.2, ust.3 i art.134 oraz art.113 ust.6 w związku z art.133 pkt.2 i art.118a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1145 ze zm.), a także w oparciu o art.49 i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.572) oraz treść decyzji Starosty Koneckiego Nr BP.6740.5.4.2024.IK z dnia 28.11.2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dla przedsięwzięcia pn. „Przebudowa wraz z rozbudową ulicy Piaskowej w Wielkiej Wsi”, sprostowanej postanowieniem Starosty Koneckiego znak: BP.6740.5.4.2024.IK z dnia 25.02.2025 r. – Starosta Konecki

orzeka o:

1. Ustaleniu wysokości odszkodowania **w kwocie 574,00 zł** (słownie złotych: pięćset siedemdziesiąt cztery 00/100), z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Gminy Stąporków prawa własności nieruchomości położonej w obrębie 260508_5.0009 Furmanów, gm. Stąporków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka **nr 90/2 o pow.0,0033 ha**, w celu realizacji inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pn. „Przebudowa wraz z rozbudową ulicy Piaskowej w Wielkiej Wsi”.
2. Zobowiązaniu Burmistrza Stąporkowa do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 na okres 10 lat do depozytu sądowego, w terminie 14-stu dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna – z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.
3. Do skutków zwłoki i opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

UZASADNIENIE

Decyzją Starosty Koneckiego Nr BP.6740.5.4.2024.IK z dnia 28.11.2024 r., której nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, sprostowaną postanowieniem Starosty Koneckiego znak: BP.6740.5.4.2024.IK z dnia 25.02.2025 r., Gmina Stąporków uzyskała zezwolenie na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pn. „Przebudowa wraz z rozbudową ulicy Piaskowej w Wielkiej Wsi” m.in. w odniesieniu do części działki nr 90/1 położonej w obrębie Furmanów gm. Stąporków.

Na podstawie ww. decyzji zatwierdzono podział działki nr 90/1 o pow.0,09 ha w ten sposób, że zostały wydzielone **działki nr: 90/2 o pow.0,0033 ha** i 90/3 o pow.0,09 ha.

Z dniem 03.01.2025 r. (data ostateczności ww. decyzji), **działka nr 90/2** znajdująca się w granicach lokalizacji inwestycji drogowej, została przejęta z mocy prawa na rzecz Gminy Stąporków. Zgodnie bowiem z treścią art.12 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.311), zwanej dalej *zrid*, nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna.

Z tego tytułu dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, stosownie do art.12 ust.4f *zrid*, należne jest odszkodowanie. Natomiast na podstawie art.12 ust.4a *zrid* decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W myśl art.18 ust.1 *zrid* wysokość odszkodowania, o którym mowa w art.12 ust.4a, 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.

W świetle art.130 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1145 ze zm.) zwanej dalej *ugn*, ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Zgodnie z art.156 ust.1 *ugn* rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Powyższe oznacza, iż podstawowym dowodem w sprawie ustalenia odszkodowania jest sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, w którym opisana nieruchomość ma określoną wartość, a z kolei wartość ta jest podstawą ustalenia wysokości odszkodowania.

Stosownie do §49 ust.1 *rozporządzenia*, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów *zrid* określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art.154 *ugn*, bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust.1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym (§49 ust.2 *rozporządzenia*). Ponadto, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni

- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50% (§49 ust.3 *rozporządzenia*).

Zgodnie z §49 ust.4 *rozporządzenia*, w sytuacji, kiedy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Na mocy art.134 ust.3-4 *ugn* wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Stosując przytoczone wcześniej normatywy, Starosta Konecki zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej działki.

Biegły w opracowaniu z dnia 29 marca 2025 r. ustalił, iż dla terenu na którym zlokalizowana jest działka nr 90/2 w dniu wydania ostatecznej decyzji Starosta Konecki znak: BP.6740.5.4.2024.IK nie obowiązywał ogólny plan zagospodarowania przestrzennego, a zasady urbanistyczne wynikają ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Stąporków przyjętego Uchwałą Nr XVI/159/2011 Rady Miejskiej w Stąporkowie z dnia 29 grudnia 2011 r. Zgodnie z zaświadczeniem z tego zmienionego studium znak: BIN.6727.22.2025, wydanym przez Burmistrza Stąporkowa w dniu 3 lutego 2025 r., działka nr 90/2 jest położona na obszarze łąk i pastwisk.

Z treści operatu szacunkowego wynika, iż ww. działka o dość regularnym i symetrycznym kształcie, nie posiadająca części składowych, wydzielona geodezyjnie - według ewidencji gruntów i budynków - z gruntów ornych, nieużytków i pastwiska jest: niezabudowana i nieogrodzona. W jej bezpośrednim otoczeniu znajdują się tereny niezabudowane i luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak jest natomiast sieci uzbrojenia terenu. Dojazd do przedmiotowej działki odbywa się drogą gruntową.

Należy podkreślić, iż wybór metody i techniki szacowania nieruchomości należy do rzeczoznawcy majątkowego, który uwzględni w szczególności przedmiot, zakres, cel wyceny,

rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art.154 ust.1 *ugn*).

Mając za zadanie ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określił wartość prawa własności gruntu stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu (art.153 ust.1 *ugn*). Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o konkretnych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty cen transakcyjnych uwzględniając różnice w poszczególnych cechach rynkowych tych nieruchomości (§8 ust.1 *rozporządzenia*).

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i ideę wyceny biegły, w celu ustalenia czy występuje ewentualne domniemanie zasady korzyści ze względu na przeznaczenie nieruchomości, które nie jest tożsame z celem wywłaszczenia - dokonał analizy transakcji nieruchomościami rolnymi oraz przeznaczonymi pod drogi.

I tak, w trakcie ostatnich dwóch lat, na lokalnym rynku nieruchomości rolnych niewielkich obszarowo obejmujących pierwotnie teren gminy Stąporków rzeczoznawca majątkowy nie odnotował wystarczającej liczby takich transakcji. Z tego względu rozszerzył obszar analizy o rynki obejmujące powiaty województwa świętokrzyskiego, podobne pod względem wielkości, charakteru i struktury tj. zgodnie z §3 ust.3 *rozporządzenia*, który dopuszcza w przypadku braku danych na lokalnym rynku nieruchomości, możliwość przyjmowania cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości. Z tak rozszerzonego zbioru reprezentatywnego wybrane zostały 4 transakcje dotyczące działek najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości, a odrzucone te o skrajnych cechach rynkowych i niejasnych warunkach ich zawarcia. Ceny sprzedawanych parcel zawierały się w przedziale 5,00 – 6,60 zł/m².

Następnie badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości przeznaczonych pod drogi. Tu, podobnie jak w przypadku nieruchomości rolnych, zbiór odnotowanych transakcji okazał się zbyt skromny. Poszerzony został zatem obszar analiz o pozostałe świętokrzyskie powiaty oraz okres analiz (wydłużono do 3 lat). Wśród wyselekcjonowanych takich umów wytypowano 3, których ceny oscylowały w przedziale 15,00 – 20,00 zł/m² (cena średnia zakupu to 18,16 zł/m²). Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych obu typów nieruchomości jednoznacznie wskazała, iż nieruchomości drogowe osiągają dużo większe wartości. Powyższe dowodzi, iż cel wywłaszczenia powoduje wzrost wartości nieruchomości względem przeznaczenia aktualnego – zatem ma zastosowanie zasada korzyści, skutkiem czego do ustalenia wysokości odszkodowania za przejęcie przez Gminę Stąporków działki nr 90/2 posłużył zbiór transakcji nieruchomości przeznaczonych pod tereny drogowe. Biegły wyliczył trend zmiany poziomu cen wynikający z upływu czasu na poziomie +3,28% w skali roku oraz przyjął dla tej grupy nieruchomości, najistotniejsze w ocenie eksperta, następujące cechy wpływające na ceny takich nieruchomości: *położenie ogólne* – odległość w odniesieniu od miasta powiatowego (30%), *położenie szczegółowe* – odległość do centrum gminy (25%), *otoczenie* – jako stopnia zurbanizowania okolicy (30%) oraz *uzbrojenie terenu* (15%).

W dalszej kolejności dla każdej z 3 nieruchomości podobnych oraz tej wycenianej przyporządkował odpowiednie oceny wynikające z ich cech. Porównując atrybuty każdej z wyselekcjonowanych działek z przymiotami nieruchomości wycenianej, rzeczoznawca majątkowy dokonał obliczeń i ustalił wartość 1 m² takiego gruntu na kwotę 17,40 zł. Wynikiem iloczynu wartości 1 m² oraz powierzchni przedmiotowej działki (w zaokrągleniu do pełnych złotych) jest kwota 574,00 zł.

Operat szacunkowy stanowiący rezultat działań rzeczoznawcy majątkowego został przyjęty jako dowód w sprawie, bowiem odpowiada obowiązującym w tym zakresie przepisom, a zastosowana metoda wyceny pozwoliła na uzyskanie wartości, która odzwierciedlała aktualną cenę przedmiotowej nieruchomości.

Organ prowadzący postępowanie ustalił na podstawie zapisów operatu ewidencji gruntów i budynków obr. Furmanów gm. Stąporków, iż na dzień ostateczności decyzji Starosty Koneckiego Nr BP.6740.5.4.2024.IK z dnia 28.11.2024 r., przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działka nr 90/1 (oznaczenie pierwotne) znajdowała się w samoistnym posiadaniu Pana Michała Stępnia

i nie posiadała założonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów. Nie zostały również odnalezione inne dokumenty świadczące o własności tej parceli.

W tym stanie rzeczy Starosta Konecki uznał, że wydzielona działka nr 90/2 spełnia kryterium nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wg brzmienia art.113 ust.6 *ugn* i nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Wobec tej okoliczności, zgodnie z art.114 ust.3 *ugn* w dniu 17.03.2025 r. na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Końskich, w dniu 19.03.2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stąporkowie, w dniu 20.03.2025 r. na tablicy ogłoszeń sołectwa Furmanów a także na łamach gazety „Nasz Dziennik” o zasięgu ogólnopolskim, zamieszczono informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. W ogłoszeniu tym Starosta Konecki wezwał osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do ww. działki do zgłoszenia się ze stosownym dokumentem w terminie dwóch miesięcy od daty publikacji tego ogłoszenia.

Z uwagi na fakt, iż w wyznaczonym terminie nikt spełniający powyższe kryterium nie ujawnił się, Starosta Konecki postanowił przeprowadzić postępowanie, a w przypadku, gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się takie osoby, skorzystać z przepisu art.133 pkt 2 *ugn* – stosownie do art.23 *zrid* w związku z art.113 ust.6 *ugn* - i odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym przekazać do depozytu sądowego.

Stosownie do art.115 ust.3 *ugn* zawiadomienie o wszczęciu przedmiotowego postępowania zostało ogłoszone w dniu 29.05.2025 r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Końskich przy ul. Stanisława Staszica 2 i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Końskich oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stąporkowie.

Wskazać należy, iż do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosiły się osoby posiadające tytuł prawny do ww. nieruchomości.

W rezultacie prowadzonego postępowania, opartego o powołane wyżej normatywy oraz zgromadzony materiał dowodowy, odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – zostanie przekazane do depozytu sądowego na okres 10 lat. Termin ten wynika z art.118a ust.3 *ugn*.

Na mocy z art.22 ust.1 ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych (...).

W świetle art.19 ust.1 i ust.2 pkt 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.320 ze zm.) zarządcą dróg gminnych jest – wójt/burmistrz, a do jego właściwości należą m.in. sprawy z zakresu budowy i przebudowy tych dróg. Zgodnie z art.20 pkt 17 ww. ustawy do zadań zarządcy drogi należy m.in. nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych.

Wysokość odszkodowania, zgodnie z treścią art.18 ust.1e pkt 1 *zrid*, nie została powiększona o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, bowiem jak wynika z treści pisma Urzędu Miejskiego w Stąporkowie z dnia 7 lutego 2025 r. znak: NRI.6833.29.2025, przedmiotowa nieruchomość nie została przekazana inwestorowi w ustawowym terminie, a więc w ciągu 30 dni licząc od daty doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji Starosty Koneckiego z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności Nr BP.6740.5.4.2024.IK z dnia 28.11.2024 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Konecki uznał konstruktywność oraz racjonalność dokonanej wyceny stanowiącej podstawę ustalonego odszkodowania w kwocie 574,00 zł i do złożenia go do depozytu sądowego zobowiązał Burmistrza Stąporkowa.

Dodatkowo należy wskazać, iż zgodnie z art. 132 ust. 1a *ugn*, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Osoby, które uzyskają dokument potwierdzający ich prawo własności do działki nr 90/2 położonej w Furmanowie gm. Stąporków mogą wystąpić o wypłatę należnego im odszkodowania z depozytu sądowego.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Koneckiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania może zrzec się prawa

do wniesienia odwołania, wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

Niniejsza decyzja na podstawie art.118a ust.2 *ugn* podlega ogłoszeniu w sposób określony w art.49 *Kpa* tj. w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego obwieszczenia, innego publicznego ogłoszenia lub udostępnienia pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

mgr inż. Katarzyna Zawrzykraj
Główny Specjalista Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Dokument podpisany elektronicznie z upoważnienia Starosty Koneckiego.

Otrzymują:

1. Burmistrz Stąporkowa
2. Osoby, które udokumentują swoje prawo własności do działki nr 90/2 położonej w Furmanowie gm. Stąporków - w drodze publicznego ogłoszenia.
3. aa.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Końskich celem:
 - wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni
 - opublikowania na stronie BIP na okres 14 dni
2. Urząd Miejski w Stąporkowie celem:
 - wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni