

Łomża, dn. 21 czerwca 2012 r.

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.) oraz art. 12 ust. 4a i 5, art. 18 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 193, poz. 1194 – Tekst Jednolity z 2008 r.) 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, art. 132 ust. 1a, art. 133 pkt. 2 i art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), w związku z § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 2109 z późn. zm.)

### o r z e k a m

1. Ustalić wartość nieruchomości gruntowej, o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie Zbójna, gmina Zbójna, powiat łomżyński, województwo podlaskie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **nr 821/1 o pow. 0,0011 ha**, przejętej z mocy prawa na własność Gminy Zbójna, na podstawie decyzji Starosty Łomżyńskiego z dnia 03.11.2010 r., nr ROŚB.7351-D/14/10 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie z przebudową układu dróg gminnych na terenie miejscowości Zbójna- ETAP I- ulice: Mleczarska, Mostkowa, Sadowa i Nowa, na kwotę **471,00 zł (słownie: czterysta siedemdziesiąt jeden złotych)**, w tym wartość gruntu – 156,31 zł, wartość drzewostanu – 314,64 zł, zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 21 listopada 2011 r.
2. Ustalić odszkodowanie za wyżej wymienioną nieruchomość w wysokości **471,00 zł (słownie: czterysta siedemdziesiąt jeden złotych)**
3. Ustalone odszkodowanie przekaże do depozytu sądowego na okres 10-ciu lat Wójt Gminy Zbójna w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

### U Z A S A D N I E N I E

Przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.), określiły zasady nabywania nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt. 2 w/w ustawy nieruchomości, o których mowa w art. 11 f ust. 1 pkt. 6 stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych z dniem, w którym decyzja



o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Stosownie 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 o gospodarce nieruchomościami. Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość jest w myśl art. 130 ust. 2 i 134 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wartość rynkowa nieruchomości, którą określa w opinii rzeczoznawca majątkowy.

Starosta Łomżyński ostateczną decyzją nr ROŚB.7351-D/14/10 z dnia 03.11.2010 r. zezwolił na realizację inwestycji drogowej, obejmującej między innymi nieruchomość, położoną w obrębie Zbójna, gmina Zbójna, powiat łomżyński, województwo podlaskie, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka **nr 821/1 o pow. 0,0011 ha**, która z mocy prawa przeszła na własność Gminy Zbójna.

Rzeczoznawca majątkowy, Mirosław Kazimierz Anaszko (upr. nr 1995) w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) określił wartość przejętej na rzecz Gminy Zbójna, nieruchomości na kwotę **471,00 zł**.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnił jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości na dzień 3 listopada 2010 r., oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy do analizy przyjął transakcje wolnorynkowe nieruchomości gruntowych mających miejsce na rynku lokalnym w okresie od stycznia 2010 r. do dnia wyceny. Z powodu zbyt małej ilości transakcji na terenie Zbójnej wykonawca rozszerzył rynek lokalny o nieruchomości sąsiedniego i podobnego ośrodka gminnego – Turośl.

Oszacowana wartość odpowiada wysokości cen rynkowych za obiekty porównywalne do obiektu wycenianego oraz właściwościom rynkowym przedmiotu wyceny. Powyższa wartość została oszacowana zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa. Sposób sporządzenia operatu został przez rzeczoznawcę szczegółowo uzasadniony.

Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (art.18 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych). Zgodnie z art.132 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami waloryzacji dokonuje podmiot zobowiązany do wypłaty odszkodowania, w tym przypadku Wójt Gminy Zbójna.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów albo innego dokumentu stwierdzającego prawo do nieruchomości, należy uznać - na podstawie art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, iż jest to nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

W wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej tj. 3 listopada 2010 r. nieruchomość nie



posiadała uregulowanego stanu prawnego. W dniu 14 marca 2012 r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Łomży oraz na stronie internetowej urzędu zostało zamieszczone na okres 14 dni zawiadomienie Starosty Łomżyńskiego o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną jako działka 821/1 o pow.0,0011 ha, położoną w obrębie Zbójna, przejętą z mocy prawa na własność Gminy Zbójna, na podstawie decyzji Starosty Łomżyńskiego z dnia 03.11.2010 r., nr ROŚB.7351-D/14/10 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Ponadto zawiadomienie ogłoszono w prasie o zasięgu ogólnopolskim.

W zawiadomieniu wezwano wszystkie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do w/w nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od daty jego ukazania się, zgłosiły się do Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami. We wskazanym terminie podanym w w/w zawiadomieniu nie zgłosił się nikt spośród osób, którym ewentualnie przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

W aktualnie obowiązującej ewidencji gruntów obrębu Zbójna jako osoba władająca gruntem figuruje Walenty Brzózka a jako użytkownik Zofia Brzózka, oboje nie żyją.

Zawiadomieniem z dnia 17 maja 2012 r., nr GN-I.683.5.18.2011 Starosta Łomżyński powiadomił Wójta Gminy Zbójna o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Zawiadomienie również wywieszono na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego oraz zamieszczono na stronie internetowej urzędu.

W dniu 4 czerwca 2012 r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Łomży oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Łomży umieszczono zawiadomienie Starosty Łomżyńskiego z dnia 4 czerwca 2012 r., nr GN-I.683.5.18.2011 informujące o możliwości zapoznania się do dnia 22 czerwca 2012 r. z całym materiałem dowodowym jaki został zgromadzony w sprawie, w tym z operatem szacunkowym określającym wartość nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, przejętej w na rzecz Gminy Zbójna, położonej w obrębie Zbójna, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 821/1 o pow. 0,0011 ha. We wskazanym terminie nie zostały zgłoszone żadne wnioski ani zarzuty do zgromadzonego materiału dowodowego. W toku postępowania strony miały zapewniony czynny w nim udział poprzez zawiadomienia o wszystkich czynnościach organu wywieszane na tablicy ogłoszeń i zamieszczane na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Łomży w trybie i na zasadach określonych w art. 49 k.p.a w związku z art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wójt Gminy Zbójna był informowany pisemnie o prowadzonych czynnościach.

W świetle dokumentów znanych organowi nie ma możliwości ustalenia komu przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości objętej przedmiotowym postępowaniem. W związku z powyższym należy uznać, zgodnie z art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym.

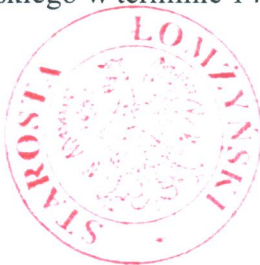
Na podstawie art.133 pkt 2 powołanej wyżej ustawy jeżeli wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, odszkodowanie wpłaca się do depozytu

sądowego. Zgodnie z treścią art. 118a ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, co do której nie zostały ustalone osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat a decyzja dotycząca nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Łomży i Gminy Zbójna oraz na stronie internetowej biuletynu.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podlaskiego, które można wnieść za pośrednictwem Starosty Łomżyńskiego w terminie 14 dni licząc od daty jej otrzymania.



#### Otrzymują:

1. Wójt Gminy Zbójna  
18-416 Zbójna, ul. Łomżyńska 64

STAROSTA

*Lech Marek Szymbłowski*

**DECYZJA NINIEJSZA  
STAŁA SIĘ OSTATECZNA**

DNIA 13.07.2012

Łomża dnia 19.07.2012

**POCZĘTKI WYDZIAŁU**  
Geodezji, Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami  
*Stanisław Kozłowski*