

GN-I.683.34.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4b, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, ust. 1e pkt 3, ust. 3, art. 22 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. z 2024 r. poz. 311; dalej u.z.r.i.d.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 i z 2025 r. poz. 769; dalej K.p.a.).

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie na rzecz Skarbu Państwa, za przejęcie z mocy prawa, przez Gminę Ożarów prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 56/6 o pow. 0,2369 ha położonej w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów, która zgodnie z ostateczną decyzją Starosty Opatowskiego znak: B.I.6740.2.4.2022.Oż, z dnia 29 kwietnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dróg gminnych Nr 360016T ul. Monte Cassino i Nr 360084T ul. Przemysłowa w mieście Ożarów, w miejscowości Ożarów/Karsy w gminie Ożarów, stała się z mocy prawa własnością Gminy Ożarów, w kwocie **218 734,00 zł** (słownie: dwieście osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote).
2. Zobowiązać Burmistrza Ożarowa do zapłaty kwoty odszkodowania ustalonej w punkcie 1 jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
3. Kwota odszkodowania, o której mowa w punkcie 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Uzasadnienie

Decyzją znak: B.I.6740.2.4.2022.Oż, z dnia 29 kwietnia 2022 r., Starosta Opatowski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dróg gminnych Nr 360016T ul. Monte Cassino i Nr 360084T ul. Przemysłowa w mieście Ożarów, w miejscowości Ożarów/Karsy w gminie Ożarów. Decyzja stała się ostateczna w dniu 18.08.2022 r.

Decyzją tą objęta została m.in. nieruchomość oznaczona jako działka nr 56/6 o pow. 0,2369 ha, położona w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów.

W dniu 18.08.2022 r. ww. decyzja stała się ostateczna i zatwierdziła podział nieruchomości zajętej pod budowę drogi, tj. m.in. działkę nr 56/2 o pow. 2,2826 ha na działki: nr 56/6 o pow. 0,2369 ha, nr 56/5 o pow. 0,0734 ha i nr 56/7 o pow. 1,9723 ha położone w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów.

W myśl art. 12 ust. 4 pkt 2 u.z.r.i.d, 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. W związku z powyższym, działka ewidencyjna nr 56/6 o pow. 0,2369 ha położona w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów z mocy prawa stała się własnością Gminy Ożarów.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a u.z.r.i.d, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Odszkodowanie za przejęte z mocy prawa nieruchomości przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, w myśl art. 12 ust. 4f u.z.r.i.d

Stosownie do art. 18 ust. 1 u.z.r.i.d, 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.

Jak wynika z księgi wieczystej nr KI1S/00082201/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sandomierzu oraz danych z ewidencji gruntów i budynków, działka nr 56/2 o pow. 2,2826 ha, z podziału której powstały działki: nr 56/6 o pow. 0,2369 ha, nr 56/5 o pow. 0,0734 ha i nr 56/7 o pow. 1,9723 ha, położone w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów, na dzień wydania ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, która stała się ostateczna w dniu 18.08.2022 r., stanowiła własność Skarbu Państwa.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Opatowski zawiadomieniem znak: GN-I.683.34.2025, z dnia 24.09.2025 r. zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 56/6 o pow. 0,2369 ha, położoną w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów.

Starosta Opatowski dla potrzeb niniejszego postępowania zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości będącej przedmiotem przejęcia z mocy prawa, który stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.

Operat szacunkowy ustalający wartość prawa własności działki nr 56/6 o pow. 0,2369 ha, położonej w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów został przyjęty jako dowód w sprawie i stanowił podstawę do ustalenia wysokości należnego odszkodowania wg stanu na dzień 25 lipca 2025 r.

Zgodnie z operatem szacunkowym wartość przejętej nieruchomości kształtuje się w następujący sposób:

- 1) wartość 1m² gruntu – 85,10 zł;
- 2) wartość przejętego gruntu – 201 602 zł;
- 3) wartość składników roślinnych – 5 898 zł, w tym:
 - akacja 3 szt. – 961 zł,
 - brzoza 3 szt. – 1 209 zł,
 - jesion 1 szt. – 512 zł,
 - sosna 4 szt. – 1476 zł,
 - topola 3 szt. – 701 zł,
 - wiąz 1 szt. – 466 zł,
 - wierzba 8 szt. – 573 zł;
- 4) wartość upraw sadowniczych – 52 zł, w tym:
 - śliwa (mirabelka) 1 szt. – 52 zł;
- 5) wartość składników budowlanych – 11 182 zł, w tym:
 - ogrodzenie z siatki handlowej

- zabezpieczenie drutem kolczastym na wysięgnikach.

Zawiadomieniem z dnia 24.09.2025 r. organ, stosownie do art. 10 § 1 K.p.a., poinformował strony o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy i składania ewentualnych wyjaśnień, wniosków. Strony niniejszego postępowania nie wniosły uwag i nie złożyły wniosków.

Tut. organ, po zbadaniu poprawności sporządzenia, w oparciu o przyjęty jako dowód w sprawie operat szacunkowy oraz zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy, ustalił za przedmiotową nieruchomość odszkodowanie w kwocie 218 734 zł.

Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego podstawowe znaczenie mają regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185) - dalej u.g.n. oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832).

Zgodnie z treścią art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n., wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, przy czym w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Kwestie merytoryczne, związane z opracowaniem operatu szacunkowego należą więc do zadań rzeczoznawcy, który z racji posiadanych uprawnień oraz wiedzy specjalistycznej dokonuje analizy rynku, przyjęcia właściwych kryteriów oraz szacowania nieruchomości a operat szacunkowy stanowi sformalizowaną prawnie opinię, wydaną na podstawie jego ustaleń przy uwzględnieniu celu opracowania.

Rzeczoznawca majątkowy – Pani Zofia Guła uwzględniając pozyskany materiał dowodowy sporządziła operat szacunkowy, w którym określiła wartość nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 56/6 o pow. 0,2369 ha, położona w obrębie 0001 Ożarów, gm. Ożarów wg stanu na dzień 25.07.2025 r. Operat ten stanowi istotny dowód w niniejszej sprawie. Jest to dowód z opinii biegłego, który podlega ocenie organu na równi z innymi dowodami w sprawie, niemniej jednak organ nie jest uprawniony do ingerowania w merytoryczną treść operatu, bowiem nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły, a które to są ujęte w tym dokumencie.

W operacie szacunkowym biegły wskazał, że wyceny dokonał poprzez zastosowanie podejścia porównawczego metodą porównania parami. Wyboru podejścia do wyceny dokonał właśnie na podstawie art. 154 u.g.n., uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości. Ponadto funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Zgodnie z zapisami art. 4 pkt 16 u.g.n. nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Jak wskazał biegły, dla potrzeb określenia wartości gruntu badaniu poddał transakcje z ostatnich dwóch lat. W badaniu najpierw monitorowano i analizowano transakcje gruntowe niezabudowane wolnorynkowe o funkcji drogowej, położone w miejscowościach gminnych o uwarunkowaniach podobnych do wycenianej nieruchomości. Na badanym obszarze w tym czasie odnotowano 13 transakcji. Po tej analizie biegły przeprowadził również badanie, charakterystykę i analizę transakcji gruntowych o przeznaczeniu usługowo – handlowo – produkcyjno – magazynowo – składowym. Z uwagi na brak takich transakcji w okresie ostatnich dwóch lat, biegły uwzględnił w swoim badaniu takie transakcje z terenu województwa świętokrzyskiego. Stwierdzono 25 transakcji.

Po wykonanej analizie biorąc pod uwagę zasadę korzyści, biegły wybrał transakcje zgodne z przeznaczeniem nieruchomości tj. usługowo – handlowo – produkcyjno – magazynowo – składowe. Na podstawie analizy cen w wybranej grupie nieruchomości biegły określił średnią wartość 1m² nieruchomości w wysokości 85,10 zł.

W ocenie organu, operat nie zawiera oczywistych i rażących błędów, które dyskwalifikowałyby ten dokument jako dowód w sprawie. Podkreślić w tym miejscu należy, że organ nie może wkraczać w sferę wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły rzeczoznawca, naruszyłby bowiem wtedy art. 154 ust.1 u.g.n. Organ, nie posiadając odpowiedniej wiedzy fachowej na temat szacowania wartości nieruchomości, nie może więc dokonywać rozważań dotyczących prawidłowości wybranego podejścia i metody, ustaleń dotyczących wag cech różnicujących wartość działek, czy wyboru cech różnicujących wartość nieruchomości. Osoba niebędąca rzeczoznawcą majątkowym i niedysponująca wiadomościami specjalnymi może nie być w stanie ocenić prawidłowości doboru nieruchomości podobnych. Nieruchomość podobna nie może być utożsamiana z nieruchomością identyczną, a z treści art. 153 ust.1 u.g.n. wynika, że w podejściu porównawczym ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej (por. wyrok NSA z 16 kwietnia 2019 r., sygn. akt II OSK 1350/17, CBOSA). W konsekwencji weryfikacja prawidłowości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego wyboru, zarówno podejścia, jak i metody wyceny, nie dokonuje się na gruncie przepisów K.p.a., lecz w oparciu o przepis art. 157 ust.1 u.g.n., a więc przez ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Jak wywiódł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 maja 2021 r., sygn. akt I OSK 3145/18 (CBOSA), na podstawie przepisów K.p.a. dokonuje się weryfikacji operatu od strony formalnej badając, czy opinia została sporządzona i podpisana przez osobę uprawnioną, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, czy jest logiczna i kompletna, czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione. Ten zakres kontroli należy do organu administracji i jest dokonywany w oparciu o reguły postępowania dowodowego określone w art. 7, art. 77 §1 K.p.a. oraz art. 80 K.p.a. Mając to na uwadze organ uznał operat szacunkowy za spełniający wymogi.

Operat szacunkowy dla nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem, sporządzony przez biegłego na potrzeby niniejszego postępowania został sporządzony zgodnie z przepisami u.g.n. oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie

wyceny nieruchomości i może zostać użyty do celu dla jakiego został sporządzony. W opiniowanym operacie rzetelnie i odpowiednio dla celu wyceny opisano stan nieruchomości oraz przeznaczenie. Należycie sprecyzowano i sformułowano cel wyceny oraz jego zakres. Daty istotne dla procesu wyceny również przyjęto prawidłowe. Przedstawiono wybór odpowiedniej metodyki i techniki wyceny. W treści operatu podano dane wykorzystane w procesie szacowania. Zamieszczono stosowne klauzule i oświadczenia potwierdzające dokonanie wyceny zgodnie z przepisami prawa.

W ocenie Starosty Opatowskiego sporządzony dla potrzeb niniejszej sprawy operat szacunkowy, który niewątpliwie stanowi sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości, zawiera wszystkie wymagane przepisami prawa elementy. Bezsprzecznie jest on logiczny, zupełny i spójny, pozwala także prześledzić i zweryfikować tok rozumowania rzeczoznawcy. Po jego sporządzeniu organ I instancji umożliwił stronom zapoznanie się z treścią operatu. Zdaniem organu prowadzącego postępowanie sporządzona wycena dokonana została na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, wobec czego stanowi dowód wartości ustalonej w niniejszym postępowaniu odszkodowawczym.

Termin wskazany w art. 12 ust. 4b u.z.r.i.d jest terminem instrukcyjnym a jego niedochowanie nie wywołuje następstw prawnych w sferze prawa materialnego.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.z.r.i.d – koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Wobec powyższego, do zapłaty ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania zobowiązano Burmistrza Ożarowa.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Opatowskiego w terminie 14 dni licząc od daty jej otrzymania. Zgodnie z art. 127a K.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Opatowskiego. 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani złożenia skargi do sądu administracyjnego.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. Starosty Opatowskiego

Rajmund Bańcer
Kierownik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Skarb Państwa
2. Burmistrz Ożarowa (e-PUAP)
3. A/a



Burmistrz Ożarowa
ul. Stodolna 1, 27-530 Ożarów
WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE
POWIAT OPATÓWSKI

tel. (15) 86 10 700 do 702, fax. (15) 86 11 136,
<https://ozarow.bip.gov.pl/> e-mail: urząd@ozarow.pl
Elektroniczna skrzynka podawcza e-PUAP: /48t3u9muwj/skrytka
e-Doręczeń: AE:PL-27579-83966-WAJWI-18

Kod TERYT gminy: 260605_3

Ożarów, dn. 13.11.2025 r.

BI.7011.12.2021.PŚ

Starosta Opatowski
reprezentujący Skarb Państwa
ul. H. Sienkiewicza 17
27-500 Opatów

Burmistrz Ożarowa, w związku z wydaną decyzją ZRID Nr 2.4.2022.Oż z dnia 29 kwietnia 2022 r. zezwalającej zarządcy drogi gminnej na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa dróg gminnych Nr 360016T ul. Monte Cassino i Nr 360084T ul. Przemysłowa w mieście Ożarów, w miejscowości Ożarów/ Karsy.

Przedmiotowa decyzja obejmuje między innymi nieruchomość oznaczoną jako działka nr ewidencyjny 56/6 o pow. 0,2369 ha położona w obrębie 0001 Ożarów.

Z dniem 18.08.2022 r. powołana wyżej decyzja stała się ostateczna a działki nią objęte, w tym działka nr 56/6 stała się własnością Gminy Ożarów, na której zostanie zrealizowana przedmiotowa inwestycja.

Mając na względzie powyższe oraz ogólny interes społeczny i gospodarczy regionu przejawiający się koniecznością zapewnienia dla użytkowników dróg publicznych, bezpiecznego, bezkolizyjnego korzystania z dróg oraz skomunikowania z innymi drogami lokalnymi oraz drogami wyższej kategorii (w szczególności krajowymi), **Burmistrz Ożarowa** jako zarządca przedmiotowych dróg na podstawie art. 12 ust. 7 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) **wnosi o zrzeczenie się przez Starostę Opatowskiego w całości lub w części kwoty odszkodowania ustalonej decyzją Starosty Opatowskiego znak GN-I.683.34.2025 z dnia 24.10.2025 r. na rzecz Skarbu Państwa, za nieruchomość wymienioną powyżej, która przeszła na własność Gminy Ożarów celem realizacji inwestycji celu publicznego – publicznej drogi gminnej.**

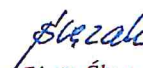
W przypadku uwzględnienia wniosku i zrzeczenia się odszkodowania, jak również w związku z faktem wydania przedmiotowej decyzji w zakresie ustalenia wysokości odszkodowania w oparciu o art. 12, ust. 8 pkt 3 wyżej cytowanej decyzji wnoszę o jej częściowe lub całkowite wygaszenie.

Wniosek motywuję przemawiającym za podjęciem decyzji o całkowitym lub częściowym zrzeczeniu się odszkodowania ogólnym interesem społecznym oraz interesem lokalnej społeczności. Budowana ogólnodostępna publiczna droga gminna będzie posiadała bezpośrednie połączenie w formie skrzyżowania z drogą krajową nr 79, a teren wokół tej drogi jest przeznaczony pod realizację strefy ekonomicznej (przemysłowej), która będzie miała niebagatelny wpływ na wzrost zatrudnienia oraz ogólny rozwój powiatu opatowskiego. Mając na uwadze powyższe interes społeczny przemawia za zrzeczeniem się odszkodowania o co wnoszę.

Otrzymują:

1. Adresat (doręczenie elektroniczne).
2. A/a.

Burmistrz


mgr Piotr Ślęzak



Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Opatów, 01.12.2025 r.

GN-I.683.34.2025

Burmistrz Ożarowa
ul. Stodolna 1
27-530 Ożarów

W odpowiedzi na wniosek znak: BI.7011.12.2021.AO, z dnia 13.11.2025 r. o zrzeczenie się przez Starostę Opatowskiego w całości lub części kwoty odszkodowania ustalonego decyzją Starosty Opatowskiego znak: GN-I.683.34.2025 z dnia 24.10.2025 r. w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Gminę Ożarów prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 56/6 obręb 0001 Ożarów, gmina Ożarów informuję, że Zarządzeniem Nr 54.2025, z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie odmowy zrzeczenia się odszkodowania należnego Skarbowi Państwa za nieruchomość przejętą na cele realizacji inwestycji drogowej gminnej, Starosta Opatowski odmówił wyrażenia zgody na zrzeczenie się w całości ani w części odszkodowania opisanego powyżej.

W załączeniu przesyłam Zarządzenie Nr 54.2025, z dnia 27 listopada 2025 r. Starosty Opatowskiego.

Z up. Starosty Opatowskiego

Rajmund Bańcer
Kierownik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami

/dokument podpisany elektronicznie/

Opr.: K. Hatała (15 8684 778)

ZARZĄDZENIE NR 54.2025
STAROSTY OPATOWSKIEGO

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie odmowy zrzeczenia się odszkodowania należnego Skarbowi Państwa za nieruchomość przejętą
na cele realizacji inwestycji drogowej gminnej**

Na podstawie Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 11a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080) oraz art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311), zarządza się, co następuje:

§ 1. Odmówić wyrażenia zgody na zrzeczenie się w całości ani w części przez Skarb Państwa odszkodowania w wysokości **218 734,00 zł** (słownie: dwieście osiemnaście tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote 00/100), ustalonego decyzją Starosty Opatowskiego nr GN-I.683.34.2025 z dnia 24 października 2025 r., za przejęcie z mocy prawa przez Gminę Ożarów prawa własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 56/6 o pow. 0,2369 ha, położonej w obrębie 0001 Ożarów, gmina Ożarów, powiat opatowski, na podstawie decyzji Starosty Opatowskiego znak B.I.6740.2.4.2022.Oż z dnia 29 kwietnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dróg gminnych nr 360016T ul. Monte Cassino oraz nr 360084T ul. Przemysłowa w mieście Ożarów.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Opatowie.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Starosta Opatowski

Tomasz Staniek

Uzasadnienie

W dniu 29 kwietnia 2022 r. Starosta Opatowski wydał decyzję nr B.I.6740.2.4.2022.Oż o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie dróg gminnych nr 360016T - ul. Monte Cassino oraz nr 360084T - ul. Przemysłowa w mieście Ożarów. Z chwilą, gdy wskazana decyzja stała się ostateczna, nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 56/6 o powierzchni 0,2369 ha, położona w obrębie 0001 Ożarów, stanowiąca dotychczas własność Skarbu Państwa, przeszła – w trybie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311, zwanej dalej "ustawą ZRID") - na własność Gminy Ożarów. Następnie, decyzją nr GN-I.683.34.2025 z dnia 24 października 2025 r., ustalono wysokość odszkodowania należnego Skarbowi Państwa za przejęcie prawa własności przedmiotowej nieruchomości, kształtując je na kwotę 218 734,00 zł. Powyższa decyzja jest ostateczna.

Pismem z dnia 13 listopada 2025 r. Burmistrz Ożarowa wystąpił z wnioskiem o zrzeczenie się przez Skarb Państwa całości ustalonego odszkodowania, wskazując, że – jego zdaniem – zachodzą przesłanki interesu społecznego oraz interesu lokalnej społeczności. Wniosek swój motywował tym, że projektowana droga gminna będzie stanowiła ogólnodostępny układ komunikacyjny połączony bezpośrednio ze skrzyżowaniem z drogą krajową nr 79, a teren położony w jej sąsiedztwie jest przeznaczony pod realizację strefy ekonomicznej (przemysłowej). Burmistrz podniósł również, że rozwój tej strefy ma przyczynić się do zwiększenia zatrudnienia oraz ogólnego rozwoju gospodarczego powiatu opatowskiego, co – w jego ocenie – ma uzasadniać zrzeczenie się przez Skarb Państwa należnego odszkodowania.

Po dokonaniu wszechstronnej oceny treści wniosku gminy, obowiązujących przepisów prawa oraz całokształtu okoliczności faktycznych stwierdzić należy, że brak jest podstaw prawnych i merytorycznych do wyrażenia zgody na zrzeczenie się odszkodowania.

W świetle art. 12 ust. 7 ustawy ZRID możliwość zrzeczenia się odszkodowania ma charakter wyłącznie fakultatywny oraz wyjątkowy, stanowiąc odstępstwo od fundamentalnej zasady ekwiwalentności świadczenia za nieruchomość przejętą na realizację celu publicznego. Należy podkreślić, że ustawodawca posługuje się w tym przepisie sformułowaniem „*mogą zrzec się odszkodowania*”, co w świetle utrwalonych zasad wykładni językowej prawa oznacza, że organ reprezentujący Skarb Państwa jest uprawniony, lecz nie jest w żadnym zakresie zobowiązany do rezygnacji z należnego odszkodowania. Tym samym zastosowanie tej instytucji ma charakter całkowicie uznaniowy i może nastąpić wyłącznie w sytuacjach spełniających ściśle określone ustawowe przesłanki, natomiast brak ich spełnienia obliuguje organ do odmowy zrzeczenia się odszkodowania.

Ustawodawca jednoznacznie wskazał, że możliwość ta może być realizowana jedynie w przypadku istnienia interesu społecznego lub interesu gospodarczego Skarbu Państwa, przy czym przesłanki te mają charakter zawężający i ich interpretacja musi uwzględniać wyjątkowość całej instytucji oraz jej wpływ na sferę majątkową Skarbu Państwa. W żadnym razie przesłanki te nie mogą być utożsamiane z interesem inwestora gminnego, ani z interesem lokalnej społeczności w znaczeniu potocznym, gdyż instytucja z art. 12 ust. 7 ustawy ZRID dotyczy wyłącznie interesu Skarbu Państwa jako podmiotu wyzbywającego się należnego mu świadczenia odszkodowawczego.

Literalna treść przepisu, jego wykładnia systemowa oraz celowościowa jednoznacznie potwierdzają, że chodzi tu o interes oceniany po stronie Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę, a nie po stronie jednostki samorządu terytorialnego czy lokalnej społeczności. Interes gminy polegający na obniżeniu kosztów inwestycji nie stanowi interesu gospodarczego Skarbu Państwa, ani nie jest przesłanką społecznego interesu państwa rozumianego w sposób normatywny.

Przy ocenie, czy w realiach niniejszej sprawy istnieją przesłanki uzasadniające zrzeczenie się odszkodowania, należy kierować się nie tylko literalnym brzmieniem przepisu, lecz także zasadami zawartymi w ustawie o finansach publicznych, nakazującymi gospodarowanie środkami publicznymi w sposób celowy, oszczędny i zapewniający uzyskiwanie najlepszych efektów z danych nakładów. Zrzeczenie się przez Skarb Państwa roszczenia o zapłatę odszkodowania w znacznej kwocie 218 734,00 zł prowadziłoby do nieuzasadnionego, definitywnego uszczuplenia majątku państwowego.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że interes społeczny, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy ZRID, nie jest tożsamy ani z interesem lokalnym jednostki samorządu terytorialnego, ani z interesem społeczności lokalnej ujmowanym w znaczeniu potocznym, sprowadzonym do potrzeb poszczególnych mieszkańców korzystających z infrastruktury drogowej. Ustawodawca wymaga, aby interes społeczny stanowiący przesłankę zrzeczenia się odszkodowania był rozumiany jako interes Skarbu Państwa w znaczeniu obiektywnym, państwowym i ustrojowym — a więc odnoszący się do wartości chronionych na poziomie państwa, a nie do interesu inwestora realizującego zadanie publiczne w ramach przysługujących mu kompetencji i ciążących na nim obowiązków.

Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych ani faktycznych do przyjęcia, że inwestycja będąca elementem lokalnej infrastruktury drogowej, służąca przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb komunikacyjnych gminy, generuje po stronie Skarbu Państwa jakikolwiek wymierny interes gospodarczy lub interes publiczny w znaczeniu właściwym temu pojęciu. Korzyści, na które powołuje się gmina, odnoszą się wyłącznie do rozwoju lokalnego i poprawy dostępności komunikacyjnej, co pozostaje poza zakresem interesu Skarbu Państwa w rozumieniu art. 12 ust. 7 ustawy ZRID i nie może usprawiedliwiać nieodpłatnego uszczuplenia majątku państwowego.

Zrzeczenie się odszkodowania ma charakter oświadczenia woli podmiotu gospodarującego mieniem Skarbu Państwa, podejmowanego w ramach należytej wyważonej oceny interesu ekonomicznego oraz interesu publicznego państwa, a nie decyzji administracyjnej podejmowanej w trybie postępowania administracyjnego (por. postanowienie NSA z 7.10.2025 r., I OSK 2339/22, LEX nr 3928790). Oświadczenie to jest aktem z zakresu zarządu mieniem państwowym, a jego złożenie wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych dla Skarbu Państwa, standardów wynikających z ustawy o finansach publicznych oraz ogólnych zasad racjonalnego i odpowiedzialnego obchodzenia się z majątkiem publicznym. Oznacza to, że Starosta — działając jako organ reprezentujący Skarb Państwa na podstawie art. 11 ust. 1 oraz art. 11a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080) — obowiązany jest kierować się zasadą ochrony majątku państwowego, zasadami racjonalnego działania oraz koniecznością zapewnienia jednolitości praktyki w zakresie gospodarowania mieniem publicznym. Przyznanie jednostce samorządu terytorialnego nieodpłatnej korzyści majątkowej o tak znacznej wartości, w sytuacji braku ustawowych przesłanek uzasadniających takie działanie, mogłoby prowadzić do naruszenia zasady gospodarności, a także do powstania niepożądanego precedensu w analogicznych sprawach dotyczących realizacji inwestycji publicznych.

Wobec powyższego, mając na uwadze zarówno brak interesu społecznego lub gospodarczego Skarbu Państwa, które mogłyby uzasadniać odstąpienie od dochodzenia należnego odszkodowania, jak również konieczność zapewnienia racjonalnego, celowego i oszczędnego gospodarowania mieniem publicznym, zasadnym było odmówienie wyrażenia zgody na zrzeczenie się odszkodowania.

Opracował:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Zarządzenie
Numer dokumentu	54.2025
Data dokumentu	2025-11-27
Organ wydający	Starosta Opatowski
Przedmiot regulacji	w sprawie odmowy zrzeczenia się odszkodowania należnego Skarbowi Państwa za nieruchomość przejętą na cele realizacji inwestycji drogowej gminnej
Identyfikator dokumentu	A8CA6B75-080D-47FC-A193-058217135252

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1191873960
Numer seryjny	691107E6061B54EF
Osoba podpisująca	Tomasz Rafał Staniek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	27.11.2025 09:17:18
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5250001090 CUZ Sigillum - QCA1 Polska Wytwórnia Papierów Wartościowych S.A. PL