



Płock, 6 maja 2021 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.6.104.2019

DECYZJA NR 161/P/2021

Na podstawie art. 12 ust. 4a i ust. 5, art. 18, 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r., poz. 1363) oraz art.130, art. 132 i art. 134 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1190 z późn. zm)

o r z e k a m:

1. Ustalić odszkodowanie w łącznej wysokości 74198,25 zł (słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia pięć groszy), w tym:

- a/ 70665,00 zł** (słownie: siedemdziesiąt tysięcy sześćset sześćdziesiąt pięć złotych) – **za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie Wiśniewo, gm. Wiśniewo, oznaczonej jako działka nr 415 o pow. 1,0153 ha**, która stała się z mocy prawa z dniem 7 kwietnia 2020 r. własnością Skarbu Państwa, na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 123/SPEC/2019 (znak:WI-II.7820.1.3.2018. MS1(AT) z dnia 7 października 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „budowa drogi S7 Olsztynek (S51) – Płońsk (S10) na odcinku Mława – Strzegowo – Zadanie II”,
- b/ 3533,25 zł** (słownie: trzy tysiące pięćset trzydzieści trzy złote dwadzieścia pięć groszy) – tj. 5 % ww. wartości prawa własności nieruchomości, z tytułu wydania nieruchomości przez właściciela w terminie określonym w art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad

3. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 123/SPEC/2019 (znak: WI-II.7820.1.3.2018.MS1(AT) z dnia 7 października 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „budowa drogi S7 Olsztynek (S51) – Płońsk (S10) na odcinku Mława – Strzegowo – Zadanie II”- nieruchomość położona w obrębie Wiśniewo, gm. Wiśniewo, oznaczonej jako działka nr 415 o pow. 1,0153 ha, stała się z mocy prawa z dniem 7 kwietnia 2020 r. własnością Skarbu Państwa, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. budowa drogi S7 Olsztynek (S51) – Płońsk (S10) na odcinku Mława – Strzegowo.

W myśl z art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2020 r., poz. 1363) za przejęte nieruchomości organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zobowiązany został do ustalenia odszkodowania.

W myśl art. 12 ust. 5 tej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990), z zastrzeżeniem art. 18.

Stosownie do art.18 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa 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.

Zgodnie z ww. decyzją z dnia 7 października 2019 r. działka nr 415 została przejęta w całości pod w/w inwestycję.

Właścicielem działki nr 415 była P. Elżbieta Bożena Dworecka, co ustalono na podstawie księgi wieczystej nr PL1M/00037617/8 prowadzonej dla wymienionej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Mławie. W dziale III „Prawa, roszczenia

i ograniczenia” w/w księgi wpisane jest prawo rzeczowe. tj. prawo dożywocia na rzecz P. Marianny Kowalczyk. Ograniczenie to nie ma wpływu na wycenę (str. 7 operatu szacunkowego). Dział IV „Hipoteka” nie zawiera wpisów.

W toku postępowania organ ustalił, że właścicielka nieruchomości P. Elżbieta Bożena Dworecka nie żyje, zmarła w dniu 28 listopada 2018 r. – akt zgonu 1413011/00/AZ/2018/830163 wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Mławie oraz po zmarłej nie toczyło się postępowanie spadkowe (pismo z sądu z dnia 13.11.2020 r.).

Mając na uwadze przepis art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uznano, że przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostało zawiadomienie z dnia 14 stycznia 2021 r. informujące o prowadzonym z urzędu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie w/w ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie Delegatura-Placówka Zamiejscowa w Płocku, Starostwie Powiatowym w Mławie oraz w Urzędzie Gminy Wiśniewo. Ponadto informację o prowadzonym postępowaniu zamieszczono na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nikt nie zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości.

W myśl art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości.

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury

technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Szczegółowe zasady dot. wyceny nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje drogowe reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Zgodnie z § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. W myśl § 36 ust. 2 tego rozporządzenia 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. Stosownie do § 36 ust. 3 rozporządzenia, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: 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 – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %. Zgodnie z § 36 ust. 4 ww. rozporządzenia w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona 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. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Z powyższego wynika, że dla wyceny nieruchomości przejętej pod realizację inwestycji drogowej istotne znaczenie ma przeznaczenie tej nieruchomości, określone stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że wyceniana nieruchomości objęta była Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniewo zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Wiśniewo nr XXVIII/141/09 z dnia 14 sierpnia 2009 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 140 z dnia 4 września 2009 r. poz. 4260.

Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym działka zlokalizowana była na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-S z przeznaczeniem pod planowaną drogę ekspresową (przeważająca część) oraz symbolem R z przeznaczeniem jako użytek rolny. Otoczenie nieruchomości stanowiły tereny o przeznaczeniu na produkcję rolną. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości nie występowały urządzenia infrastruktury technicznej. Wyceniana działka wydzielona została z działki stanowiącej grunt użytkowany pod teren upraw rolnych. Do północnej granicy działki przylega droga asfaltowa.

Rzeczoznawca majątkowy – P. Patryk Leszczyński (uprawnienia nr 7469) w operacie z dnia 14 lutego 2020 r. określił wartość nieruchomości na kwotę 70665,00 zł.

Rzeczoznawca dla potrzeb wyceny dokonał analizy dwóch rynków nieruchomości.

Pierwszy rynek nieruchomości to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jednorozdzielonych rolnych z przeznaczeniem jako tereny upraw rolnych na terenie gminy Wiśniewo w okresie od 20 stycznia 2018 r. do 20 stycznia 2020 r. Drugi analizowany rynek nieruchomości to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod inwestycje drogowe w okresie od 20 stycznia 2018 r. od 20 stycznia 2020 r. na terenie powiatu mławskiego oraz ciechanowskiego o przeznaczeniu jako tereny pod inwestycje drogowe.

Analiza wykazała, że ceny kształtują się w przedziale od 6,53 zł do 11,11 zł za 1 m² powierzchni gruntu dla gruntów przeznaczonych pod teren inwestycji drogowych oraz w przedziale 1,42 zł do 4,49 zł za 1 m² – dla gruntów przeznaczonych pod teren produkcji rolnej.

Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wskazał, że wartość przedmiotowej nieruchomości w oparciu o aktualny sposób użytkowania, tj. o ceny gruntów rolnych kształtowałyby na poziomie 3,58 zł/m², przy uwzględnieniu takich cech jak: powierzchnia, bonitacja, struktura użytków, rozłóg.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał więc oszacowania nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania, w oparciu o transakcje nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod inwestycje drogowe. Wartość rynkową gruntu rzeczoznawca określił w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Rzeczoznawca wyselekcjonował 26 transakcje o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości, z terenu gminy Mława i Ciechanów (tabela nr 1 – załącznik do operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 24 stycznia 2018 r. do 13 czerwca 2019 r., a cena za 1 m² kształtowała się w przedziale od 6,53 zł do 11,11 zł.

Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, rzeczoznawca określił cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości (lokalizacja, powierzchnia, rodzaj gruntów przyległych, wyposażenie w infrastrukturę techniczną). Na stronie 20 operatu szacunkowego rzeczoznawca porównał wycenianą nieruchomość do przyjętych do porównań nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej ustalając współczynniki korygujące, w oparciu o które wyliczył cenę 1 m² gruntu na kwotę 6,96 zł. Wartość rynkowa gruntu została określona na kwotę 70665,00 zł. Wartość ta została przyjęta do określenia wysokości odszkodowania.

Pismem z dnia 14 lutego 2021 r. rzeczoznawca majątkowy Patryk Leszczyński potwierdził aktualność operatu szacunkowego z dnia 14 lutego 2020 r. dotyczącego działki nr 415 z obrębu Wiśniewo, gm. Wiśniewo.

Organ uznał, że operat z 14 lutego 2020 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. Patryka Leszczyńskiego ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zmienionego rozporządzeniem z dnia 14 lipca 2011 r. – wartość przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane § 56 rozporządzenia.

Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Ustalono również, że zostały spełnione przesłanki art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U z 2018 r., poz. 1474 z późn.zm.), co potwierdza pismo GDDKiA z dnia 22 stycznia 2020 r. znak: O/OL.I-3.7010.2.1.2020.MW.

Wysokość odszkodowania została zatem podwyższona o kwotę 5% wartości nieruchomości, tj. o 3533,25 zł.

Art. 22 ustawy z dnia 10 czerwca 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2020 r., poz. 1363 z późn. zm.) stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2021 r. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.

Z uwagi na śmierć właściciela nieruchomości i braku potwierdzenia przez spadkobierców prawa do spadku - kwota odszkodowania ustalona w niniejszej decyzji podlega przekazaniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny i prawny – orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji, za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego (na adres Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock). W złożonym odwołaniu strony mogą zawrzeć wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa odwołania, co skutkuje brakiem możliwości późniejszego zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1546).

Otrzymują:

1. P. Mirosława Nicewicz - Dyrektor Oddziału
Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych
i Autostrad w Olsztynie
– pełnomocnik Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad
2. Wójt Gminy Wiśniewo
3. Starostwo Powiatowe w Mławie
4. a/a



WOJEWODA MAZOWIECKI

Obwieszczenie

o wydanej decyzji ustalającej odszkodowanie za nieruchomość położoną w obrębie 0013 Wiśniewo, jednostka ewidencyjna Wiśniewo, oznaczoną jako działka nr 415 o pow. 1,0153 ha

Wojewoda Mazowiecki – stosownie do art. 12 ust. 4a i 5, art. 18, art. 22 ust. 1 i 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1363) art. 130 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) informuje, że decyzją nr 161/P/2021 z dnia 6 maja 2021 r. zostało ustalone odszkodowanie. za nieruchomość położoną w obrębie 0013 Wiśniewo, jednostka ewidencyjna Wiśniewo, oznaczoną jako działka nr 415 o pow. 1,0153 ha, która stała się z mocy prawa z dniem 7 kwietnia 2020 r. własnością Skarbu Państwa na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 123/SPEC/2019 (znak: WI-II.7820.1.3.2018.MS1(AT) z dnia 7 października 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „budowa drogi S7 Olsztynek (S51) – Płońsk (S10) na odcinku Mława – Strzegowo – Zadanie II”.

Akta sprawy znajdują się w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim Delegaturze - Placówce Zamiejscowej w Płocku Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości, ul. Kolegiarna 15, I - piętro, pokój nr 131, (tel. 24 235 11 20).

z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Ewa Szumińska
Starszy Inspektor Województwa

