

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4f i ust. 5, art. 18, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U z 2024 r. poz. 311), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 8, art. 113 ust. 6, 7, art. 118a ust. 2, 3 art. 130 ust. 2, art. 132 i art. 134 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu dotyczącej ustalenia odszkodowania za działkę nr 43/3 o pow. 0,0048 ha, położoną w obrębie Malanowo Stare gm. Mochowo, przejętą na własność Powiatu Sierpeckiego.

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **2 509,00 zł** (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięć złotych 00/100 groszy), które podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym **43/3 o pow. 0,0048 ha** położona w obrębie **Malanowo Stare**, gm. **Mochowo**. Działka nr 43/3 przeszła z mocy prawa na własność Powiatu Sierpeckiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Sierpeckiego nr 1/2024 z dnia 31.01.2024 r., znak:AB.6740.1.1.2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
2. Działka nr 43/3 została wydzielona z działki nr 43/2. Przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązany jest Zarząd Powiatu w Sierpcu. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

U z a s a d n i e n i e

Decyzją Starosty Sierpeckiego Nr 1/2024 z dnia 31.01.2024 r., znak: AB.6740.1.1.2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. *"Budowa mostu nr JN131001096 w m. Malanowo wraz z rozbudową drogi powiatowej nr 3715W Ligowo-Mochowo stanowiącej dojazd do obiektu inżynierskiego"* m.in. działka ewidencyjna nr 43/3 o pow. 0,0048 ha położona w obrębie ewidencyjnym Malanowo Stare, gm. Mochowo została przeznaczona na realizację celu publicznego – drogi powiatowej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, *nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren ustalone decyzją lokalizacyjną 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, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 cytowanej ustawy.* W/w decyzja Starosty Sierpeckiego stała się ostateczna w dniu 04.03.2024 r. tak więc działka będąca

przedmiotem postępowania stała się własnością Powiatu Sierpeckiego z dniem 04.03.2024 r.

Zgodnie z art. 12 ust.4a i ust.5 w/w ustawy organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zobowiązany jest do ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość. Ponieważ decyzję wydał Starosta Sierpecki, a przedmiotowa działka stała się własnością Powiatu Sierpeckiego – Starosta Sierpecki wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o wyłączenie go z postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nabytą nieruchomość. Postanowieniem Nr 136/P/2024 z dnia 04.06.2024 r. Wojewoda Mazowiecki wyznaczył Starostę Płockiego jako organ właściwy do załatwienia sprawy.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika, iż w/w decyzją Starosty Sierpeckiego zatwierdzony został podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 43/2 położona w obrębie ewidencyjnym Małanowo Stare, gm. Mochowo. Wskutek podziału została wyodrębniona działka ewidencyjna nr 43/3, która stała się z mocy prawa własnością Powiatu Sierpeckiego, w dniu, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Za przejętą działkę dotychczasowemu właścicielowi przysługuje odszkodowanie, które ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania w/w decyzji.

Ustalono, że przedmiotowa działka ma nieuregulowany stan prawny. Na podstawie operatu ewidencji gruntów i budynków widnieje zapis: własność Ryszard Linowski, który na podstawie skróconego aktu zgonu nie żyje i nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym zgodnie z pismem Sądu Rejonowego w Sierpcu nr IWC.054.26.2024 z dnia 21.03.2024 r.

Z uwagi na powyższe, zawiadomienie o wszczęciu postępowania tut. organ podał do publicznej wiadomości: na tablicę ogłoszeń tut. Starostwa, Urzędu Gminy w Mochowie, oraz Starostwa Powiatowego w Sierpcu zgodnie z art. 49 kpa.

Zgodnie z art 12 ust. 4c ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, *jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.*

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje – stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – *po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.* W myśl art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.* Z kolei w art. 134 ust. 3 w/w ustawy stanowi, iż *wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli jednak przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).*

Na podstawie art 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *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, cechach i dochodach nieruchomości podobnych.*

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku, przeznaczenie nieruchomości jest określone na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mochowo (zatwierdzonym Uchwałą Nr 235/XXXIII/2017 Rady Gminy Mochowo z dnia 31.03.2017r. dz.ew.170/4 położona jest w części w pasie drogi powiatowej, części mostu i w sąsiedztwie terenów rolniczych. Na dzień 31 stycznia 2024r. ustalono przeznaczenie gruntu – tereny komunikacji, działka w pasie drogi powiatowej nr 3715W Ligowo-Mochowo.

Przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi stosuje się przepisy § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832). Jak stanowi treść § 49 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 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 162) 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. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.*

Stosownie do § 49 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 ustala się w podejściu kosztowym.

Natomiast § 49 ust. 3 powołanego rozporządzenia stanowi, że w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, 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%.

W § 49 ust. 4 ustawodawca wskazuje z kolei, iż 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.

Jak wynika z przytoczonych powyżej przepisów prawa, jednym z głównych czynników wpływających na określenie wartości nieruchomości jest jej przeznaczenie wynikające z celu wywłaszczenia. W przepisach tych występuje tzw. zasada korzyści, stosownie do której przy ustaleniu wartości nieruchomości dla celów odszkodowania nie należy pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem nieruchomości dla realizacji określonego celu publicznego. Jeżeli bowiem takie zwiększenie wartości rzeczywiście nastąpi, wówczas były właściciel nieruchomości

powinien otrzymać odszkodowanie w wysokości ustalonej nie na podstawie określenia wartości nieruchomości wynikającej z dotychczasowego sposobu jej użytkowania, lecz na podstawie określenia wartości nieruchomości wynikającej z alternatywnego sposobu jej użytkowania, tj. sposobu wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny. Należy tu zatem ustalić czy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia (a więc pod drogę publiczną) nie powoduje zwiększenia jej wartości. Dopiero wynik takiego postępowania pozwoli określić wartość nieruchomości w wysokości korzystniejszej dla osoby wywłaszczanej.

Wysokość odszkodowania ustalono w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Jadwigę Ciesielską posiadającą numer uprawnień: 5000 - operat szacunkowy z dnia 17.07.2024r. według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według wartości w dniu ustalenia odszkodowania.

Tut. organ ocenia, że w sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 17.07.2024r. rzeczoznawca majątkowy dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości posłużył się podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową niezabudowaną.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Biorąc pod uwagę dostępność danych rynkowych zastosowano metodę porównywania parami. W § 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) określa się, że przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące 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 oraz cechy tych nieruchomości.

Dane transakcyjne użyte w operacie szacunkowym mają wiarygodne źródło umocowania, pochodzą z aktów notarialnych zbycia nieruchomości na terenie powiatu Sierpeckiego i Płockiego o funkcji komunikacyjnej. Transakcje użyte do wyceny gruntów pod drogi publiczne są bardzo zbliżone cechami tj. lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie czy kategoria drogi publicznej, są to właściwości, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny. W przypadku transakcji pod drogi trudno jest ustalić trend czasowy, z analiz własnych przeprowadzonych na potrzeby szacowania zauważono w badanym okresie duże wahania trendu czasowego w transakcjach pod drogi publiczne od spadków do wzrostu cen bez określonych wyraźnych zależności.

Szczegółowe opisanie przyjętych metod szacowania ma swoje odzwierciedlenie w operacie szacunkowym znajdującym się w aktach sprawy. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową 1m² szacowanej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na kwotę 22,67 zł/m². Ustalona w ten sposób wartość nieruchomości (jako iloczyn wartości rynkowej 1m² i powierzchni działki) wyniosła 2 509,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dziewięć złotych 00/100 groszy) – kwota zaokrąglona do pełnych dziesiątek złotych, w tym: wartość gruntu – 1088,00 zł, wartość naniesień zielonych – 1421,00 zł.

W dniu 13.08.2024 r. tut. urząd wystąpił z pismem do Starostwa Powiatowego w Sierpcu czy w związku z art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 162) dotychczasowi właściciele nieruchomości objętych decyzją Starosty Sierpeckiego nr 1/2024 z dnia 31.01.2024r. w sprawie AB.6740.1.1.2024 wydali odpowiednie nieruchomości nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17 w/cytowanej ustawy,
- doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności,
- w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Z otrzymanej odpowiedzi Starostwa Powiatowego w Sierpcu, znak: G.683.47.2024, G.683.48.2024 z dnia 26.08.2024r. (data wpływu 02.09.2024r.) wynika, że dotychczasowy właściciel nie wydał nieruchomości w terminie do 30 dni w przypadkach wskazanych w art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, a powiat nie przejął ww. nieruchomości. Zatem nie zachodzą przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Organ uznał iż zgodnie z § 78 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) *operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonywanych czynności oraz rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego.* Ponadto w operacie szacunkowym przedstawione zostały wszystkie elementy wymagane § 79 rozporządzenia.

W świetle powyższego tut. organ uznał, że 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. Ponadto w operacie szacunkowym przedstawione zostały wszystkie elementy wymagane przepisami.

Z uwagi na powyższe, wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego była podstawą do ustalenia odszkodowania.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy. Z możliwości tej strony nie skorzystały.

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że *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.* Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 roku o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za w/w nieruchomość jest Zarząd Powiatu w Sierpcu.

Ustalone odszkodowanie równe określonej w sentencji decyzji wysokości podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach

przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych). Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy 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*, zaś – stosownie do art. 132 ust. 3 tej ustawy – *waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania. W tym przypadku do zapłaty odszkodowania zobowiązany jest Zarząd Powiatu w Sierpcu.*

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

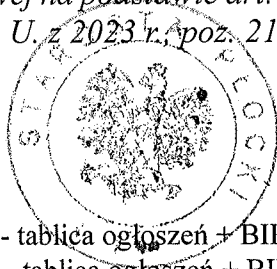
Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Płockiego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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 (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111)



Otrzymują :

- 1) Starostwo Powiatowe w Płocku - tablica ogłoszeń + BIP
- 2) Starostwo Powiatowe w Sierpcu - tablica ogłoszeń + BIP
- 3) Urząd Gminy w Mochowie - tablica ogłoszeń + BIP
- 4) Zarząd Dróg Powiatowych w Sierpcu
- 5) Powiat Sierpecki
- 6) GGN-II .a/a

z up. STAROSTY
inż. Leszek Majewski
Dyrektor Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Geodeta Powiatowy