

DECYZJA

Na podstawie art. 151 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4f 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 (Dz. U z 2023 r. poz. 162 ze zm.), oraz art. 113 ust. 6 i 7, art. 130 ust. 2, art. 132 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)

o r z e k a m

1. Uchylić decyzję nr GGN-II.683.431.2022 Starosty Płockiego z dnia 13 czerwca 2023 roku orzekającą o ustaleniu odszkodowania w wysokości 960,00 zł (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt złotych 00/100) na rzecz byłych właścicieli nieruchomości – Państwa Wincentego i Franciszki małż. Muszyńskich za nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 14/2 o pow. 0,0058 ha położoną w obrębie Stoplin gmina Staroźreby. Działka nr 14/2 przeszła z mocy prawa na własność Gminy Staroźreby, decyzją Nr 14/2022 Starosty Płockiego z dnia 24 sierpnia 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi publicznej – gminnej nr 291404W Dąbrusk – Staroźreby na odcinku od km. 0+002,34 do km 3+504,76 w m. Dąbrusk, Stoplin, Nowe Staroźreby oraz Staroźreby”.
2. Ustalić odszkodowanie w wysokości **960,00 zł (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt złotych 00/100)** za nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 14/2 o pow. 0,0058 ha, położoną w obrębie Stoplin gmina Staroźreby. Działka nr 14/2 przeszła z mocy prawa na własność Gminy Staroźreby, decyzją Nr 14/2022 Starosty Płockiego z dnia 24 sierpnia 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi publicznej – gminnej nr 291404W Dąbrusk – Staroźreby na odcinku od km. 0+002,34 do km 3+504,76 w m. Dąbrusk, Stoplin, Nowe Staroźreby oraz Staroźreby”. Przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny.
3. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt. 2, zostanie wypłacone jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.
Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

U z a s a d n i e

Decyzją Nr 14/2022 znak AB-II.6740.3.10.2022 Starosty Płockiego z dnia 24 sierpnia 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek Wójta Gminy Staroźreby zezwolono na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi publicznej – gminnej nr 291404W Dąbrusk – Staroźreby na odcinku od km. 0+002,34 do km 3+504,76 w m. Dąbrusk, Stoplin, Nowe Staroźreby oraz Staroźreby” m. in. na działce o numerze ewidencyjnym 14/2 o pow. 0,0058 ha położonej w obrębie Stoplin gmina Staroźreby. Działka nr 14/2 została przeznaczona na realizację celu publicznego - drogi gminnej.

Zgodnie 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, 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 Płockiego stała się ostateczna w dniu 5 października 2022 roku, tak więc działka będąca przedmiotem postępowania stała się własnością Gminy Staroźreby z dniem 5 października 2022 roku.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika, iż w/w decyzją Starosty Płockiego zatwierdzony został podział nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Stoplin gmina Staroźreby, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 14. Wskutek podziału została wyodrębniona działka nr 14/2 o pow. 0,0058 ha, która stała się z mocy prawa własnością Gminy Staroźreby w dniu, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Za przejętą działkę dotychczasowym właścicielowi przysługuje odszkodowanie, które ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania w/w decyzji.

Ustalono, że właścicielami przedmiotowej działki (przed podziałem), w oparciu o Księgę Dóbr D. 10 byli Państwo Wincenty i Franciszka małż. Muszyńscy.

Starosta Płocki wydał w dniu 13 czerwca 2023 roku decyzję, w której ustalił odszkodowanie na rzecz byłych właścicieli nieruchomości – Państwa Wincentego i Franciszki małż. Muszyńskich za nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 14/2 o pow. 0,0058 ha, położona w obrębie Stoplin gmina Staroźreby.

Pismem znak RR.DGO.7234.48.2023 z dnia 25 lipca 2023 roku Urząd Gminy w Staroźrebach poinformował, że podczas ustalania numeru konta bankowego a także adresu korespondencyjnego do wypłaty odszkodowania okazało się, że osoby którym przysługuje odszkodowanie, zmarły. Powyższa okoliczność nie była znana Staroście Płockiemu w dniu wydawania wyżej opisanej ostatecznej decyzji z dnia 13 czerwca 2023 roku.

Starosta Płocki pismem z dnia 28 września 2023 roku wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego w Staroźrebach o przesłanie odpisów zupełnych aktów zgonu Pana Wincentego Muszyńskiego oraz Pani Franciszki Muszyńskiej. Ww. dokumenty zostały dostarczone do tut. urzędu dnia 4 października 2023 roku.

Postanowieniem znak: GGN-II.683.431.2022 z dnia 17 października 2023 roku Starosta Płocki wznowił z urzędu postępowanie zakończone ostateczną decyzją z dnia 13 czerwca 2023 roku w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 14/2 o pow. 0,0058 ha, położona w obrębie Stoplin gmina Staroźreby. Działka nr 14/2 przeszła z mocy prawa na własność Gminy Staroźreby, decyzją Nr 14/2022 Starosty Płockiego z dnia 24 sierpnia 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi publicznej – gminnej nr 291404W Dąbrusk – Staroźreby na odcinku od km. 0+002,34 do km 3+504,76 w m. Dąbrusk, Stoplin, Nowe Staroźreby oraz Staroźreby”.

Pismem z dnia 1 grudnia 2023 roku nr GGN-II.683.431.2022, tut. organ wystąpił do Sądu Rejonowego w Płocku Wydział I Cywilny o udzielenie informacji czy po Pani Franciszce Muszyńskiej i po Panu Wincentym Muszyńskim przeprowadzone zostały postępowania spadkowe. Z otrzymanej w dniu 19 grudnia 2023 roku odpowiedzi Sądu znak I-L.dz.-717/23, wynika, że po ww. osobach nie było przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku.

Zatem organ orzekający uznał, iż na dzień wydania decyzji Starosty Płockiego Nr 14/2022 z dnia 24 sierpnia 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny – zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje – stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 tej 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, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby uchwalony Uchwałą Rady Gminy Staroźreby Nr 122/XX/2016 z dnia 29 listopada 2016 roku w studium tym teren na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość oznaczone są jako pozostałe grunty orne.

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 ze zm.) 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 Pana Mariusza Gałgańskiego posiadającego numer uprawnień: 8120 - operat szacunkowy z dnia 12 kwietnia 2023 roku według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według wartości w dniu ustalenia odszkodowania.

W sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 12 kwietnia 2023 roku rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości posłużył się podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. 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.

Zgodnie z § 85 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) „do operatów szacunkowych sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, które w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia są nadal wykorzystywane do celu, dla którego zostały sporządzone, stosuje się przepisy dotychczasowe”.

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 16,50 zł. Ustalona w ten sposób wartość nieruchomości (jako iloczyn wartości rynkowej 1m² i powierzchni działki) wyniosła 960,00 złotych (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt złotych 00/100) – kwota zaokrąglona do pełnych dziesiątek złotych.

Organ uznał iż zgodnie z § 78 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości 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.

Po analizie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności do nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 14/2 o pow. 0,0058 ha stwierdzono, że może być on wykorzystany w celu, w jakim został sporządzony.

W dniu 18 maja 2023 roku tut. urząd wystąpił z pismem do Wójta Gminy Staroźreby czy w związku z art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 162) dotychczasowi właściciele nieruchomości objętej decyzją Starosty Płockiego nr 14/2022 z dnia 24 sierpnia 2022 roku, wydali nieruchomość 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 Wójta Gminy Staroźreby nr RR.DGO.7234.27.2023 z dnia 31 maja 2023 roku wynika, że dotychczasowy właściciel nie wydał, a Gmina nie przejęła ww. nieruchomości. Zatem nie zachodzą przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy. W ustawowo określonym terminie żadna ze stron nie skorzystała z możliwości wniesienia uwag.

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

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. 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 Wójt Gminy Staroźreby.

Z uwagi na fakt, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat – zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych,

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 Wójt Gminy Staroźreby.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

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 ze zm.).

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Płocku – tablica ogłoszeń + BIP
2. Urząd Gminy Staroźreby – tablica ogłoszeń
3. Wójt Gminy Staroźreby
4. GGN-II – a/a



Z UP. STAROSTY
inż. Łukasz Majewski
Dyrektor Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Geodeta Powiatowy