



Płock, 24 kwietnia 2024 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.59.12.2023.EF

DECYZJA NR 241/P/2024

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 2024 r., poz. 311) oraz art.113 ust 6, art. 130, art. 132 i art. 134 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344)

o r z e k a m:

1. **Ustalić odszkodowanie w wysokości 4464,00 zł (słownie: cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt cztery złote) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0001 Gąbin, jednostka ewidencyjna Gąbin -Miasto, oznaczonej jako działka nr 1598/1 o pow. 0,0072 ha, która stała się z mocy prawa z dniem 30 maja 2023 r. własnością Województwa Mazowieckiego na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 58/SPEC/2023 znak: WI-I.7820.2.37.2022.BGI z dnia 3 kwietnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 577 na odcinku od km 13+644 do km 14+487”.**
2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna. **Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat .**

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 58/SPEC/2023 znak: WI-I.7820.2.37.2022.BGI z dnia 3 kwietnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 577 na odcinku od km 13+644 do km 14+487” - nieruchomość położona w obrębie 0001 Gąbin, jednostka ewidencyjna Gąbin – Miasto, oznaczona jako działki nr 1598/1 o pow. 0,0072 ha, z dniem 30 maja 2023 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 577.

Zgodnie z w/w decyzją ZRID z dnia 3 kwietnia 2023 r. działka nr 1598/1 została wydzielona z działki nr 1598 o pow. 0,4573 ha dla której nie była prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Według danych z ewidencji gruntów działka nr 1598 o pow. 0,5473 ha stanowiła grunty rolne R III i była we władaniu samoistnym Małgorzaty Alicji Lelińskiej - Kielbasa. Pismem z dnia 23 stycznia 2023 r. P. Małgorzata Lelińska -Kielbasa poinformowała, że podjęła działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Do dnia wydania decyzji nie przekazała dokumentu potwierdzającego prawo własności do przedmiotowej działki.

Mając na uwadze przepis 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 2024 r., poz. 311) oraz art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344) uznano, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W dniu 17 listopada 2023 r. znak nr SPN-P.7570.59.12.2023 wydane zostało zawiadomienie informujące o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gminy Gąbiny, Starostwa Powiatowego w Płocku oraz Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie - Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku.

W myśl art. 12 ust.4 pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2024 r., poz. 311) ustalone w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nieruchomości stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, 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 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a w/w ustawy 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 2023 r., poz. 344), 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.

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U z 2023 r., poz. 1832) .

Zgodnie z § 49 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone 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 § 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 określa się w podejściu kosztowym. Stosownie do § 49 ust. 3 rozporządzenia, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, 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 § 49 ust. 4 ww. rozporządzenia

w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomości, 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 Justyna Cedro sporządziła operat szacunkowy z dnia 27 września 2023 r., w którym oszacowała wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4464,00 zł.

Rzeczoznawca ustaliła, że na dzień wydania decyzji ZRID wyceniana nieruchomość, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gąbin, zatwierdzonym Uchwałą nr 218/XXXI/2005 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 23 maja 2005 r., położona była na terenach upraw rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP. Szacowana nieruchomość położona jest w mieście Gąbin, przy drodze wojewódzkiej nr 577. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowiły działki niezabudowane, użytkowane rolniczo. W niewielkiej odległości znajdowała się rozproszona zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa. Przedmiotowa działka nr 1598/1 miała kształt czworokąta, była niezabudowana, nieogrodzona, użytkowana rolniczo. Leżała na terenach z dostępem do sieci teletechnicznej. Posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Na nieruchomości brak było naniesień i nasadzeń podlegających wycenie.

Dla potrzeb wyceny biegła określiła rodzaj badanego rynku: rynek lokalny – miasto Gąbin dla gruntów rolnych, rynek regionalny – miasta województwa mazowieckiego bez aglomeracji warszawskiej, dla gruntów położonych lub wykupionych pod drogi publiczne.

Z uwagi na fakt, że szacowana działka na dzień wydania decyzji ZRID, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położona była na terenie upraw rolnych biegła przeanalizowała rynek nieruchomości rolnych położonych na terenie miasta Gąbin. Ceny gruntów rolnych w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od 3,83 zł/m² do 7,51 zł/m². W celu sprawdzenia możliwości zastosowania tzw. „zasady korzyści” biegła zbadała rynek nieruchomości gruntowych położonych na terenach przeznaczonych lub wykupionych pod drogi publiczne z obszaru rynku regionalnego - miasta województwa mazowieckiego bez aglomeracji warszawskiej, podobne do Gąbina pod względem społeczno-gospodarczym, z okresu dwóch lat przed datą wyceny. Przeprowadzona

analiza wykazała, że ceny gruntów przeznaczonych lub wykupionych pod drogi publiczne kształtowały się na znacznie wyższym poziomie niż ceny gruntów rolnych - od 49,18 zł/m² do 79,70 zł/m². W związku z powyższym, zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca określiła wartość rynkową nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania, wynikającego z przeznaczenia nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, posługując się transakcjami dotyczącymi gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne. Oszacowania wartości nieruchomości gruntowej dokonała w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Na podstawie przeprowadzonej analizy biegła utworzyła zbiór 6 transakcji nieruchomościami drogowymi o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości, zawartymi w okresie od 2 grudnia 2021 r. do 30 marca 2022 r. na terenie powiatu radomskiego, gostynińskiego, ostrołęckiego, zwoleńskiego (tabela nr 1 – str. 12 operatu).

W przyjętej przez biegłą bazie nieruchomości podobnych ceny nieruchomości kształtowały się w przedziale od 49,18 zł/m² do 79,70 zł/m², przy cenie średniej 63,00 zł/m².

Następnie biegła określiła cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości drogowych (lokalizacja, stopień uzbrojenia terenu, dostępność komunikacyjna) oraz przyjęła dla tych cech skalę ocen określoną w tabeli nr 2 na str. 12 operatu.

Na stronie 13 operatu rzeczoznawca opisała nieruchomości przyjęte do porównań:

- nieruchomość położoną w mieście gminnym Myszyńcu pow. ostrołęcki (cena jednostkowa 49,18 zł/m²),
- nieruchomość położoną w mieście gminnym Pionkach, pow. radomski (cena jednostkowa 65,00 zł/m²),
- nieruchomość położoną w mieście powiatowym w Gostyninie (cena jednostkowa 75,64 zł/m²).

Porównała wycenianą działkę do nieruchomości przyjętych do porównań (tabela nr 4 str. 14 operatu) i w oparciu o przyjęte współczynniki korygujące (wagi) oszacowała wartość przedmiotowego gruntu na kwotę 4464 zł. tj. 62,00 zł/m² (tabela nr 5 str. 14 operatu).

Organ uznał, że operat z 27 września 2023 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Justynę Cedro 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 § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – wartość przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z § 78 ust. 2 ww. rozporządzenia 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 § 79 w/w rozporządzenia.

Pismem z dnia 21 listopada 2023 r. inwestorowi został przekazana kopia w/w operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości oraz strona została poinformowana o możliwości zapoznania z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Strona nie skorzystała z przysługujących jej uprawnień.

Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Art. 22 ustawy z dnia 10 czerwca 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2023 r., poz. 162) 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 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny w/w nieruchomości kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat – zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

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

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, które można złożyć w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura – Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do 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 organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111).

z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO
Ewa Śliwińska
Kierownik
Oddziału Skarbu Państwa i Nieruchomości
w Delegaturze w Płocku
/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym ważnym kwalifikowanym certyfikatem/

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg
Wojewódzkich Warszawie - pełnomocnik
Zarządu Województwa Mazowieckie
2. Starosta Płocki
3. Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin
4. a/a

Do wiadomości:

P. Małgorzata Lelińska -Kielbasa

