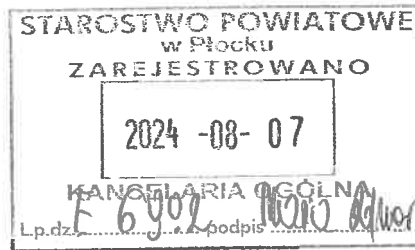




WOJEWODA MAZOWIECKI



SPN-P.7570.85.8.2023.JP

Płock, 07 sierpnia 2024 r.

DECYZJA NR 505/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. 130, art. 132 i art. 134 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145)

o r z e k a m:

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 176,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt sześć złotych) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0021 Proboszczewice Nowe, jednostka ewidencyjna Stara Biała, oznaczonej jako działka nr 126/1 o pow. 0,0006 ha, która stała się z mocy prawa z dniem 18 października 2023 r. własnością Województwa Mazowieckiego na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 150/SPEC/2023 (znak: WI-I.7820.2.13.2023.AT) z dnia 25 sierpnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 540 na odcinku km 6+435 do km 8+310 na terenie gminy Stara Biała terenie miejscowości Proboszczewice Nowe, powiat płocki”.
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.
3. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 150/SPEC/2023 (znak: WI-I.7820.2.13.2023.AT) z dnia 25 sierpnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 540 na odcinku km 6+ 435 do km 8+ 310 na terenie miejscowości Proboszczewice Stare, gmina Stara Biała, powiat płocki” – nieruchomość położona w obrębie Proboszczewice Nowe jednostka ewidencyjna Stara Biała, oznaczona jako

działka nr 126/1 o pow. 0,0006 ha, z dniem 18 października 2023 r. stała się własnością Województwa Mazowieckiego, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 540 Proboszczewice Nowe i Proboszczewice Stare.

Zgodnie z w/w decyzją ZRID z dnia 25 sierpnia 2023 r. działka nr 126/1 została wydzielona z działki nr 126 o pow. 0,07 ha .

Według danych z ewidencji gruntów jako władający samoistnie gruntem oznaczonym jako działka nr 126 o pow. 0,07 ha, figurowała Gmina Stara Biała. Działka według ewidencji gruntów i budynków stanowiła użytek droga – dr.

W związku z powyższym organ prowadzący postępowanie odszkodowawcze pismem z dnia 26 października 2023 r. wystąpił do Wójta Gminy Stara Biała o informację , czy działka nr 126/1 (z której wydzielono działkę nr 126) podlega pod działanie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Wójt Gminy Stara Biała pismem z dnia 8 listopada 2023 r. znak: IR.GG.6833.29.3.2023 wyjaśnił, że działka nr 126, nie podlega pod działanie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

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 2024 r., poz. 1145) uznano, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostało zawiadomienie z dnia 17 czerwca 2024 r., 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. Zawiadomienie to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała, Starostwa Powiatowego w Płocku oraz Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w wyznaczonym 14 – dniowym terminie nie zostały zgłoszone przez zainteresowane strony prawa do w/w działki, ani inne wyjaśnienia mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

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 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 § 49 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 Marek Juszcak (uprawnienia nr 2033) sporządził operat szacunkowy z dnia 25 marca 2024 r., w którym oszacował wartość rynkową nieruchomości na kwotę 176,00 zł

Rzeczoznawca ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID wyceniana działka nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała, zatwierdzonym Uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r. przedmiotowa nieruchomość stanowi drogę na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Działka 126/1 położona jest w miejscowości Proboszczewice Nowe, gm. Stara Biała, przy drodze wojewódzkiej nr 540. Droga jest urządzona i utwardzona. W otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny niezabudowane oraz wiejska zabudowa o przeciętnej intensywności. Działka położona jest w odległości ok 10 km od centrum administracyjnego siedziby gminy. Nieruchomość wydzielona została z działki nr 126.

Na stronie 9 – 10 operatu rzeczoznawca wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi szacowania nieruchomości, dla nieruchomości przeznaczonych na cele drogowe zasada korzyści dla wywłaszczonego nie występuje. Z uwagi na fakt, że na terenie powiatu plockiego w przeciągu dwóch ostatnich lat nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji

obrotu gruntami przeznaczonymi pod drogi publiczne podobnymi do nieruchomości szacowanej, rzeczoznawca wydłużył okres badania o cały 2021 r. oraz poszerzył badanie o rynek regionalny - obszar powiatów województwa mazowieckiego (z pominięciem terenów miejskich). Na rynku regionalnym odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych lub wykupionych pod drogi publiczne. W wyniku przeprowadzonej analizy rzeczoznawca stwierdził, że ceny transakcyjne nieruchomości drogowych utrzymują się na niezmiennym poziomie, a zatem nie aktualizował cen transakcyjnych trendem czasowym. Rzeczoznawca majątkowy cenę rynkową gruntu oszacował w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Z analizowanego rynku nieruchomości „drogowych ”wybrał 22 nieruchomości możliwie najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej (tabela w załączniku na str. 16 operatu). W przyjętym do porównań zbiorze nieruchomości ceny transakcyjne nieruchomości o przeznaczeniu drogowym, w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od 21,00 zł/m² do 48,85 zł/m², przy cenie średniej 33,41 zł/m². W wyniku analizy danych porównawczych oraz doświadczeń z podobnych rodzajowo rynków, a także na podstawie obserwacji preferencji nabywców na badanym rynku rzeczoznawca określił cechy rynkowe, które mające największy wpływ na wartość nieruchomości „drogowych”: lokalizacja, ranga drogi, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz przyjął dla tych cech skalę ocen określoną w tabeli na str. 12 operatu. Następnie biegły scharakteryzował dwie nieruchomości o cenie najniższej oraz nieruchomość o cenie najwyższej. W załączniku na str. 19 operatu rzeczoznawca w oparciu o wymienione atrybuty oraz ich wagi wyliczył cenę 1 m² szacowanej działki na kwotę 29,36 zł. Wartość rynkowa nieruchomości wyniosła 176,00 zł.

Tut. Urząd pismem z dnia 17 lipca 2024 r. wystąpił do rzeczoznawcy o wyjaśnienie przeznaczenia ww. nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego. Na stronie 7 operatu wpisano, że działka 126/1 stanowi drogę na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz o wyjaśnienie, czy w niniejszej sprawie zastosowanie ma zasada korzyści.

Pismem z dnia 24 lipca 2024 r. rzeczoznawca majątkowy Marek Juszcak poinformował, że działka ewid. nr 126/1 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania. Wyjaśnił, że w Studium działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, ale faktycznie stanowi drogę. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, stanowi jedynie zapis polityki przestrzennej gminy. Gdy dla terenu sporządzono jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

które powinno być punktem odniesienia do określenia przeznaczenia nieruchomości, nie można pomijać innych prawnych i faktycznych wpływających na możliwości wykorzystania danej nieruchomości, a tym samym na jej wartość. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której zgodnie ze studium działka macierzysta i działka wywłaszczana znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, jednak zgodnie ze stanem faktycznym działka stanowi wytyczoną drogę o nazwie Ułańska. Ani działka macierzysta ani działka wywłaszczana nie spełniają kryterium działek budowlanych. Biorąc pod uwagę faktyczny sposób użytkowania nieruchomości macierzystej, z której wydzielono działkę pod inwestycję drogową, uznano, że zgodnie z jej sposobem wykorzystania jest to działka o przeznaczeniu drogowym. Dla działek drogowych zasada korzyści nie występuje.

Organ uznał, że operat z 25 marca 2024 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Juszcza ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 i art. 18b 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 18 czerwca 2024 r. inwestorowi została przekazana kopia w/w operatu szacunkowego oraz został on poinformowany o możliwości zapoznania z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Z możliwości tej inwestor nie skorzystał.

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.

Ustalono, że nie 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, a zatem wysokość odszkodowania została podwyższona o kwotę 5 % wartości nieruchomości.

Art. 22 ustawy z dnia 10 czerwca 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2024 r., poz. 311) 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 ww. 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 2003 r. 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. Kolegiarna 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

odpis elektroniczny
Ewa Śliwińska z
Urzędu Wojewody
zweryfikowany w dniu
07.08.2024
Wynik weryfikacji: prawidłowy
Podpis: Ewa Śliwińska

Ewa Śliwińska
Kierownik Oddziału

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg
Wojewódzkich w Warszawie –
Pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckiego
2. Wójt Gminy Stara Biała – z prośbą o umieszczenie decyzji
na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu na okres 14 dni
3. Starosta Płocki – z prośbą o umieszczenie decyzji
na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu na okres 14 dni
4. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
Delegatura w Płocku – tablica ogłoszeń i strona internetowa na okres 14 dni
5. a/a