

GK.683.34.2024.AS

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311), art. 118a ust. 2, art. 130 ust. 2, art. 132, art. 133 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz 49 § 1, art. 104 § 1 i art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z 2025 r. poz. 769.)

o r z e k a m o:

1. Ustaleniu odszkodowania za nieruchomość **położoną w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczoną jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha w wysokości 5 130,00 zł /słownie: pięć tysięcy sto trzydzieści złotych 00/100/**, która stała się własnością Powiatu Płockiego na podstawie decyzji Starosty Płockiego Nr 11/2023, znak: AB-II.6740.3.2.2023 z dnia 26 lipca 2023 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2970W Nowy Duninów – Grodziska – granica województwa” i przewidziana została pod realizację ww. inwestycji. Nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny, ponieważ byli właściciele Państwo Zygmunt i Janina małż. Misiak nie żyją i nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia praw do spadku.
2. Zobowiązaniu Powiatu Płockiego do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania o którym mowa w pkt. 1.
3. Zapłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowanie stanie się ostateczna. 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.

Uzasadnienie:

Decyzją Starosty Płockiego Nr 11/2023, znak: AB-II.6740.3.2.2023 z dnia 26 lipca 2023 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2970W Nowy Duninów – Grodziska – granica województwa”, nieruchomość położona w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczona jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha stała się własnością Powiatu Płockiego. Decyzji tej, z dniem jej wydania, został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Postanowieniem nr 107/P/2024 z dnia 19 marca 2024 r., znak sprawy: SPN-P.7570.101.2024.PW Wojewoda Mazowiecki wyznaczył Starostę Gostynińskiego jako organ właściwy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczoną jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311), nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren określone decyzją lokalizacyjną stają się z mocy prawa własnością Powiatu Płockiego w odniesieniu do dróg powiatowych – z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 ww. ustawy. Wyżej opisana decyzja Starosty Płockiego Nr 11/2023, znak: AB-II.6740.3.2.2023 z dnia 26 lipca 2023 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2970W Nowy Duninów – Grodziska – granica województwa” stała się ostateczna w dniu 1 września 2023 r.

Na podstawie art. 12 ust. 4a i ust. 5 ww. ustawy za przejęte nieruchomości organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zobowiązany jest do ustalenia wysokości odszkodowania. W niniejszej sprawie organem właściwym w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczoną jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha, wyznaczonym przez Wojewodę Mazowieckiego Postanowieniem nr 107/P/2024 z dnia 19 marca 2024 r., znak sprawy: SPN-P.7570.101.2024.PW jest Starosta Gostyniński.

Działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha została wydzielona z działki 206/6 o powierzchni 0,2236 ha.

Według stanu na dzień wydania decyzji Starosty Płockiego Nr 11/2023, znak: AB-II.6740.3.2.2023 z dnia 26 lipca 2023 r. działka 206/6 o powierzchni 0,2236 ha, z której wydzielono działkę 206/7 stanowiła grunty rolne zabudowane Br-RVI. Działka ta jest zabudowana siedliskiem w skład którego wchodzi budynek mieszkalny i cztery obiekty gospodarcze, działka ogrodzona, porośnięta głównie roślinnością trawiastą. W sąsiedztwie występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, letniskowa oraz niezabudowane tereny głównie leśne. W granicach działki 206/7 o powierzchni 0,0109 ha na dzień wydania ww. decyzji znajdował się fragment ogrodzenia drewnianego, sztachetowego, na drewnianych kłódach o wysokości 1,10 m i długości ok. 29 m.

Działka numer 206/6 o powierzchni 0,2236 ha, z której została wydzielona działka 206/7 o powierzchni 0,0109 h, w dniu wydania decyzji ZRID posiadała nieuregulowany stan prawny, ponieważ byli właściciele Państwo Zygmunt i Janina małż. Misiak, których prawo własności wynika z Decyzji Wójta Gminy Nowy Duninów nr RG.8220/6/9 z dnia 19 grudnia 1990 r., nie żyją i nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia praw do spadku.

Zawiadomieniem nr GK.683.34.2024.AS z dnia 16 kwietnia 2024 r., zostało wszczęte przez Starostę Gostynińskiego postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wysokości 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 nieruchomości położonej w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczonej jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha, które zostało podane do publicznej wiadomości przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń oraz stronach internetowych Urzędu Gminy Nowy Duninów oraz w Starostwie Powiatowym w Płocku. W zawiadomieniu Starosta Gostyniński wezwał wszystkie osoby,

którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, aby w terminie 14 dni od dnia podania zawiadomienia do publicznej wiadomości zgłaszały swoje roszczenia.

W związku z brakiem takich roszczeń należy ustalić odszkodowanie, jak dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W świetle art. 113 ust. 6 u.g.n. przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów lub innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Na podstawie art. 113 ust. 7 u.g.n. przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311) wysokość odszkodowania 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.

Dla terenu, na którym usytuowana jest działka będąca przedmiotem wyceny, zgodnie z zaświadczeniem znak: RG.6727.1.101.2024.AL z dnia 7 sierpnia 2024 r. wydanym przez Wójta Gminy Nowy Duninów przedmiotowe działki położone są na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów zatwierdzony Uchwałą Nr 87/XII/07 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Duninów. W ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka o numerze 206/7, położona jest na terenie dróg publicznych o funkcji ulicy lokalnej oznaczonych symbolem KDL 1/2.

W świetle 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Operat szacunkowy winien spełniać również wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

W celu ustalenia wysokości odszkodowania postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2024 r., nr GK.683.34.2024.AS powołano rzeczoznawcę majątkowego P. Annę Kłobukowską, prowadzącą Kancelarię Rzeczoznawcy Majątkowego „VALUA” ul. Gen. W. Andersa 1/30, 09-410 Płock, uprawnienia zawodowe numer 5692.

W przedmiotowej sprawie Starosta Gostyniński przyjął jako dowód operat szacunkowy z dnia 14 listopada 2024 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego – Panią Annę Kłobukowską, uprawnienia zawodowe numer 5692, w którym określił wartość prawa własności nieruchomości położonej w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczonej jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha w wysokości 5 130,00 zł /słownie: pięć tysięcy sto trzydzieści złotych/, w tym wartość rynkowa prawa własności działki – 3 410,00 zł, wartość odtworzeniowa naniesień budowlanych, fragmentu ogrodzenia – 1 720,00zł.

Rzeczoznawca majątkowy Pani Anna Kłobukowska, uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję terenu, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dostateczną ilość danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu przedmiotowej działki (według wartości gruntów przyległych o przeznaczeniu wynikającym z dokumentów planistycznych), dokonała wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. Stosownie do § 8.2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Dla potrzeb wyceny nieruchomości utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Z uwagi na to, że nieruchomości przyjęte do porównania sprzedane były w okresie, w którym nie zanotowano wiarygodniej, potwierdzonej transakcjami kupna – sprzedaży, zmiany cen ze względu na upływ czasu, przyjęto, że ceny sprzedaży są aktualne na datę wyceny. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na badanym rynku oraz przeprowadzono ocenę wielkości wpływu cech na zróżnicowanie cen transakcyjnych i zakres skali ocen dla każdej cechy.

W przyjętym do porównań zbiorze 15 nieruchomości dla określenia wartości rynkowej prawa własności działki ewidencyjnej numer 206/7 ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych wahały się w przedziale od 20,68 zł/m² do 46,41 zł/m². Cechy rynkowe nieruchomości biegle ustalił w oparciu o przyjęty zbiór nieruchomości, natomiast wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych, a także badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności 1 m² gruntu dla ww. działki, według wartości gruntów przyległych o przeznaczeniu wynikającym z dokumentów planistycznych, według stanu na dzień 26 lipca 2023 roku i cen aktualnych, została wyznaczona jako iloczyn średniej jednostkowej ceny transakcyjnej porównywanych nieruchomości i sumy współczynników korygujących na 31,29 zł/m². Wobec powyższego wartość rynkową prawa własności gruntu działki numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha określono na 3 410,00 zł.

Do określenia wartości odtworzeniowej naniesień budowlanych – fragmentu ogrodzenia drewnianego sztachetowego, wykorzystano metodę kosztów odtworzenia. Za koszt odtworzenia naniesień przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o stopień zużycia części składowych. Wartość obiektu w postaci fragmentu ogrodzenia drewnianego po uwzględnieniu zużycia technicznego określono na 1 720,00 zł.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości oznaczonej w obrębie 0007 Grodziska aktualnym numerem ewidencyjnym działki 206/7 o powierzchni 0,0109 ha określona została jako suma oszacowanej wartości rynkowej prawa własności gruntu przedmiotowej działki oraz wartości odtworzeniowej naniesień budowlanych i wynosi łącznie 5 130,00 zł.

W ocenie Starosty Gostynińskiego operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, przy zastosowaniu obowiązujących przepisów, w tym ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832), zgodnie z zasadą szczególnej staranności, zwłaszcza w zakresie rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego, zawartych w operacie wniosków oraz ich uzasadnienia. W operacie szacunkowym biegły uwzględnił cechy przedmiotowej nieruchomości mające wpływ na jej wartość. Operat szacunkowy zawiera wyjaśnienia, co do wyboru metody szacowania nieruchomości. Stosownie do treści art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznanem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel nieruchomości, objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, której mowa w art. 17, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość nie ma ustalonego właściciela brak jest podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 118 ust. 2 u.g.n. niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa.

Stosownie do zapisów treści art. 118a ust. 3 i art. 133 pkt 2 u.g.n., kwota odszkodowania

za przedmiotową nieruchomość, która z mocy prawa przeszła na rzecz Powiatu Płockiego podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, ponieważ odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 10 § 1 i art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 22 maja 2025 r. Starosta Gostyniński zawiadomił, że został zgromadzony materiał dowodowy w sprawie o ustalenie odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczoną jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha, z którym można się zapoznać w Starostwie Powiatowym w Gostyninie, Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, ul. 3-go Maja 43b. Obwieszczenie podane zostało do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń i stronach internetowych Urzędu Gminy w Nowym Duninowie i Starostwie Powiatowym w Płocku.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, nikt nie zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311), 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. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 688) zobowiązaniem do wypłaty odszkodowania za przedmiotową nieruchomość jest Powiat Płocki.

W myśl art. 132 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji, za pośrednictwem Starosty Gostynińskiego.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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, co oznacza, że brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.



Z up. Starosty
mgr inż. Dariusz Dobosz
Naczelnik Wydziału Geodezji
Kartografii i Katastru

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Płocku
BIP, tablica ogłoszeń
2. Urząd Gminy Nowy Duninów
BIP, Tablica ogłoszeń
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Płocku
4. Powiat Płocki
5. Aa

