

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 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024r., poz.311), art.104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. ,poz. 572) oraz art. 130 ust. 2, art. 132 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu w dniu 25.01.2024r. dotyczącej ustalenia odszkodowania za działkę ewidencyjną nr 71/1 o pow. 0,0003 ha położoną w obrębie ewidencyjnym Bromierzyk Nowy, gm. Staroźreby, przejętą na własność Gminy Staroźreby

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **18,00 zł** (słownie: osiemnaście złotych 00/100 groszy), które podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, ze względu na nieregulowany stan prawny nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **71/1 o pow. 0,0003 ha** położona w obrębie ewidencyjnym **Bromierzyk Nowy, gm. Staroźreby**. Działka ewidencyjna nr 71/1 o pow. 0,0003 ha przeszła z mocy prawa na własność Gminy Staroźreby na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Płockiego nr 19/2023 z dnia 15.12.2023r., znak:AB-II.6740.3.10.2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. *"Budowa drogi gminnej nr 291410W Worowice Wyroby – Bromierzyk na odcinku kom 0+000,00 do km 2+839,06 z przebudową odcinka sieci telekomunikacyjnej na terenie gminy Staroźreby"*.
2. Działka ewidencyjna nr 71/1 została wydzielona z działki ewidencyjnej nr 71. Przedmiotowa nieruchomość ma nieregulowany stan prawny.
3. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązany jest Wójt Gminy Staroźreby. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
4. 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 Nr 19/2023 z dnia 15.12.2023r., znak: AB-II.6740.3.10.2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek Wójta Gminy Staroźreby zezwolono na realizację inwestycji drogowej pn. *" Budowa drogi gminnej nr 291410W Worowice Wyroby – Bromierzyk na odcinku kom 0+000,00 do km 2+839,06 z przebudową odcinka sieci telekomunikacyjnej na terenie gminy Staroźreby"* m. in. na działce ewidencyjnej nr 71/1 o pow. 0,0003 ha położonej w obrębie ewidencyjnym Bromierzyk Nowy, gm. Staroźreby. W/w działka została przeznaczona na realizację celu publicznego - drogi gminnej.

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 Płockiego stała się ostateczna w dniu 22.01.2024r. tak więc działka będąca przedmiotem postępowania stała się własnością Gminy Staroźreby z dniem 22.01.2024r.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika, iż w/w decyzją Starosty Płockiego zatwierdzony został podział nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 71 położona w obrębie ewidencyjnym Bromierzyk Nowy, gm. Staroźreby. Wskutek podziału została wyodrębniona działka ewidencyjna nr 71/1 o pow. 0,0003 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 dotychczasowemu właścicielowi przysługuje odszkodowanie, które ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania w/w decyzji.

Ustalono, że przedmiotowa działka (przed podziałem), zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowiła nieustaloną własność (nieznany władający). W związku z powyższym ustalono, że przedmiotowa działka ma nieuregulowany stan prawny. Z uwagi na powyższe, zawiadomienie o wszczęciu postępowania tutaj organ podał do publicznej wiadomości: na tablicę ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Płocku oraz Urzędu Gminy Staroźreby 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 użytkownictwa 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 przypadku braku powyższych uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania.

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staroźreby uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Staroźreby Nr 122/XX/2016 w studium tym teren, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość oznaczone są jako teren gruntów ornych. Faktyczny sposób użytkowania teren rolny.

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 Pana Roberta Michalskiego posiadającego numer uprawnień: 3387 - operat szacunkowy z dnia 14.06.2024r. według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według wartości w dniu ustalenia odszkodowania.

W dniu 01.10.2024r. tut. urząd wystąpił z pismem do Wójta Gminy Staroźreby 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 objętej decyzją Starosty Płockiego nr 19/2023 z dnia 15.12.2023r., 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, znak: RR.DGO.7234.39.2024 z dnia 11.10.2024r. 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 gmina nie przejęła ww. nieruchomości. Zatem nie zachodzą przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Tut. organ ocenia, że w sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 14.06.2024r. rzeczoznawca majątkowy dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej posłużył się podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej (przeznaczenie drogowe i rolne). Zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi dotyczącymi wyceny nieruchomości drogowych dokonano analizy segmentów rynku nieruchomości. Zbadano poziom cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, następnie zbadano poziom cen gruntów o przeznaczeniu zgodnym z dotychczasowym bez uwzględniania decyzji o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Porównując wysokość cen w obu przypadkach do oszacowania przedmiotowej nieruchomości wybrano wartości wyższe stosując zasadę korzyści zawartą w art. 134 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 korygowania ceny średniej (przeznaczenie drogowe i rolne). Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

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 5,88 zł. Ustalona w ten sposób wartość nieruchomości (jako iloczyn wartości rynkowej 1m² i powierzchni działki) wyniosła 18 zł (słownie: osiemnaście złotych 00/100 groszy).

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej ustalono analizując transakcje rynkowe dotyczące obrotu podobnymi nieruchomościami gruntowymi oraz uwzględniając cechy czyli atrybuty cenotwórcze należy stwierdzić, że określona w niniejszym operacie wartość rynkowa jest adekwatna do analizowanego rynku nieruchomości, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną (2,75 zł/m²) a ceną maksymalną (14,00 zł/m²).

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. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

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 Wójt Gminy Staroźreby.

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.

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.

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

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 + strona internetowa BIP
- 2) Urząd Gminy Staroźreby – tablica ogłoszeń + strona internetowa BIP
- 3) Wójt Gminy Staroźreby
- 4) GGN-II. - a/a

