PREZYDENT
MIASTA SIEDLCE
Skwer Niepodległości 2
08-110 SIEDLCE

PP/0009020.2022
2022-06-01 09:52:55
2022-06-01
Starostwo Powiatowe w Węgrowie

Siedlce, dnia 30 maja 2022 r.

GN-RGN.6833.12.54.2021

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5 oraz art. 18 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 2022 r. poz. 176) w związku z art. 113 ust. 6, art. 129 ust. 1 i 5 pkt 3, art. 132 ust. 1a i 2, art. 133 oraz art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz art. 26 § 2, art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), z urzędu

ustalam

odszkodowanie za działkę położoną w obrębie Ocięte, gmina Sadowne, oznaczoną w ewidencji gruntów nr 543/1 o pow. 0,0003 ha w wysokości 76,00 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć złotych zero groszy), na rzecz osób, które posiadają tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalone odszkodowanie zostanie przekazane do depozytu sądowego na okres 10 lat, jako że wypłata tego odszkodowania dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest Powiat Węgrowski. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 14 września 2021 r. Nr 9/2021 (znak AB.6740.1.7.2021.BK) Starosta Węgrowski, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Powiatu Węgrowskiego, zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4202W ul. Wiejskiej w Sadownem". Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 27 października 2021 r.

Wojewoda Mazowiecki Postanowieniem Nr 29/S/2021 z dnia 19 listopada 2021 r. znak SPN-S.7581.38.2021.EŁ postanowił wyznaczyć jako organ właściwy Prezydenta Miasta Siedlce do załatwienia sprawy ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na rzecz Powiatu Węgrowskiego na mocy decyzji Starosty Węgrowskiego Nr 9/2021 z dnia 14 września 2021., znak AB.6740.1.7.2021.BK.

Na mocy przedmiotowej decyzji został zatwierdzony podział m.in. działki nr 543 z obrębu Ocięte o pow. 0,09 ha, na działki nr 543/1 o pow. 0,0003 ha (do przejęcia pod inwestycję drogową) i nr 543/2 o pow. 0,09 ha (pozostającą przy właścicielu). Działka nr 543/1 stała się własnością Powiatu Węgrowskiego

Według danych z ewidencji gruntów i budynków dla działki nr 543 z obrębu Ocięte, gmina Sadowne w dniu 14 września 2021 r. tj. w dniu wydania decyzji Starosty Węgrowskiego Nr 9/2021 widnieje wpis ROWY – nieustalona własność.

Przedmiotowa działka znajduje się w zachodniej części gminy Sadowne, w miejscowości Ocięte. Teren na którym położona jest przedmiotowa działka nie jest objęty miejsco-

wym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne (Uchwała Nr XXIX/188/2001 Rady Gminy Sadowne z dnia 27 czerwca 2001 r.) przedmiotowa działka położona jest na terenie oznaczonym na rysunku studium jako tereny drogi powiatowej (symbol KDP 36103). Wydzielona działka ma kształt zbliżony do prostokąta.

Zgodnie z przepisem art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 543/1 o pow. 0,0003 ha z obrębu Ocięte, gmina Sadowne, stała się własnością Powiatu Węgrowskiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Węgrowskiego Nr 9/2021 z dnia 14 września 2021 r., za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o której mowa w art. 12 tej ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 12 ust. 5 wyżej cytowanej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 tejże ustawy.

Stosownie do art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalone odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub

2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Zawiadomieniem Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 29 grudnia 2021 r. znak GN-RGN.6833.12.54.2021 wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za przejętą działkę oraz poinformowano, iż uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowej działki w celu ustalenia jej wartości rynkowej. Ponadto, wezwano osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do tej nieruchomości, aby zgłosiły się do Urzędu Miasta Siedlce, Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Siedlcach przy Skwerze Niepodległości 2 i udokumentowały swoje prawa. Jako termin zakończenia postępowania wskazano 30 czerwca 2022 r. Niniejsze zawiadomienie zostało publicznie ogłoszone poprzez wywieszenie go na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz zamieszczone na stronie internetowej – Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz Urzędu Miasta Siedlce, a także przekazane do Urzędu Gminy w Sadownym oraz Sołtysa sołectwa Ocięte celem zamieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty w tych miejscowościach.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości, która (zgodnie z art. 151 cytowanej ustawy) stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W oparciu o § 36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) „Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone 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 bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.".

Na mocy art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 1 „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.". Natomiast zgodnie z ust. 2 „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu."

W niniejszym przypadku rzeczoznawca majątkowy, kierując się zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, wartość gruntu przedmiotowej działki określił w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjął 1 m^2 powierzchni gruntu. Rzeczoznawca zbadał stan rynku nieruchomości i stwierdził, iż na terenie powiatu węgrowskiego odnotowano jedynie dwie transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu drogowym. W badanym okresie nie wystąpiła wystarczająca liczba danych na temat transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości. W związku z tym, rozszerzył obszar analizy o teren powiatu siedleckiego, łosickiego i sokołowskiego. Ustalił trzy najistotniejsze atrybuty wpływające na wartość tj. lokalizacja, rodzaj gruntu z którego została wydzielona działka oraz dostęp do mediów.

Zgodnie z opinią szacunkową z dnia 18 marca 2022 r., wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Marka Mitrofaniuka (uprawnienia zawodowe nr 5308) wartość rynkowa przedmiotowego gruntu wynosi 76,00 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć złotych zero groszy).

Wartość odszkodowania określono według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. w dniu 14 września 2021 r.

Do porównania wybrane zostały nieruchomości drogowe, położone na terenie powiatu węgrowskiego, łosickiego, sokołowskiego i siedleckiego, gdzie przedmiotem obrotu było prawo własności, a analizie poddany został okres w latach 2019 – 2021. Rzeczoznawca majątkowy wybrał 14 nieruchomości podobnych, których ceny zawierają się w przedziale od 12,00 zł/m^2 do 56,68 zł/m^2. Wartość jednostkowa gruntu oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 25,40 zł/m^2.

Na organie administracji publicznej ciąży obowiązek dokładnego wyjaśnienia sprawy, w związku z czym dokonano oceny całokształtu materiału dowodowego. Operat szacunkowy, wykonany w dniu 18 marca 2022 r. przez uprawnionego Rzeczoznawcę Majątkowego Pana Marka Mitrofaniuka, oceniono zarówno pod względem formalnym jak i materialnym. Zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, w tym wskazanie podstaw prawnych uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycz-

nych, przedstawienia toku obliczeń wyniku końcowego. Ponadto stwierdzam, że operat ten został sporządzony zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Jest spójny i logiczny, a przyjęte w nim założenia odpowiadają rzeczywistemu stanowi rzeczy. Opiera się on na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, nieruchomości podobne zostały dobrane właściwie oraz odpowiednio określony został wpływ cech tych nieruchomości na poziom cen. W ocenie tut. organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

Zawiadomieniem z dnia 13 kwietnia 2022 r. znak GN-RGN.6833.12.54.2021 zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z nim i składania ewentualnych pisemnych wyjaśnień, wniosków oraz dowodów. Ponadto, poinformowano strony postępowania o wartości rynkowej przedmiotowej działki. Niniejsze zawiadomienie zostało publicznie ogłoszone poprzez wywieszenie go na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz zamieszczone na stronie internetowej – Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz Urzędu Miasta Siedlce, a także przekazane do Urzędu Gminy w Sadownym oraz Sołtysa sołectwa Ocięte celem zamieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty w tych miejscowościach.

W terminie określonym w w/w piśmie strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ust. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, tj. poprzez wywieszenie jej na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz zamieszczenie na stronie internetowej – Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz Urzędu Miasta Siedlce, a także przekazane do Urzędu Gminy w Sadownym celem zamieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty w tej miejscowości.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomienie o czynnościach i decyzjach organu administracji publicznej przez obwieszczenia lub inny sposób publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości lub przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, uważa się dokonane po upływie 14 dni od dnia jego publicznego ogłoszenia.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji decyzji.

P o u c z e n i e

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce w terminie 14 dni licząc od daty jej otrzymania. W trakcie biegu 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 (art. 127a Kodeksu postepowania administracyjnego).

2. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.

3. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Wojciech Biesio
Naczelnik Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Węgrowskiego
   ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów
2. Starostwo Powiatowe w Węgrowie
   ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów
   - celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i zamieszczenia na stronie internetowej BIP i zwrotu wraz z potwierdzeniem ogłoszenia
3. Urząd Gminy Sadowne
   ul. Kościuszki 3, 07-140 Sadowne
   - celem ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Sadowne i zwrotu wraz z potwierdzeniem ogłoszenia
4. Urząd Miasta Siedlce
   Skwer Niepodległości 2, 08-110 Siedlce
   - celem zamieszczenia na stronie internetowej BIP
5. aa.

Po nadaniu klauzuli ostateczności:

1. Zarząd Powiatu Węgrowskiego
   ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów

Sporządziła:
Dorota Żbik-Szostek
☏ (25) 794-39-68