



PP/0012247.2022

2022-07-27 09:42:13

2022-07-27

Starostwo Powiatowe w Węgrowie

P. Sowa

GN-RGN.6833.13.51.2021

Siedlce, dnia 25 lipca 2022 r.

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 i 7, 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

u s t a l a m

odszkodowanie za działki położone w obrębie Podsusze, gmina Grębków, oznaczone w ewidencji gruntów nr 659/6 o pow. 0,0052 ha i nr 659/7 o pow. 0,0050 ha, w łącznej wysokości 1 572,00 (słownie: tysiąc pięćset siedemdziesiąt dwa złote zero groszy).

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.

U z a s a d n i e n i e

Decyzją z dnia 11 sierpnia 2021 r. Nr 5/2021 (znak AB.6740.1.3.2021.BK) Starosta Węgrowski, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Powiatu Węgrowskiego, zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4248W Cierpięta – Grębków – Wyszaków na odcinku Grębków - Podsusze”. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 29 września 2021 r.

Wojewoda Mazowiecki Postanowieniem Nr 28/S/2021 z dnia 19 listopada 2021 r. znak SPN-S.7581.37.2021.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 5/2021 z dnia 11 sierpnia 2021 r., znak AB.6740.1.3.2021.BK.

Na mocy przedmiotowej decyzji został zatwierdzony podział m.in. działki nr 659/2, z obrębu Podsusze na działki nr 659/5, nr 659/6 i nr 659/7. Na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie ustalono, iż działka nr 659/2 z obrębu Podsusze miała nieuregulowany stan prawny. Działki nr 659/6 i nr 659/7 zostały wydzielone pod przedmiotową inwestycję i stały się własnością Powiatu Węgrowskiego. Dla przedmiotowych nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

Przedmiotowe działki znajdują się w centralnej części gminy Grębków, w miejscowości Podsusze. Teren na którym położona jest przedmiotowa działka nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grębków (Uchwała Nr XXXIV/221/2018 Ra-

dy Gminy Grębków z dnia 26 października 2018 r.) działka nr 659/7 znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku studium jako - korytarz ekologiczny wyłączony z zabudowy, działka nr 659/6 położona są na obszarze oznaczonym na rysunku studium jako grunty rolne. Działka 659/6 jest w kształcie trójkąta, działka 659/7 jest w kształcie wielokąta.

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, działki oznaczone w ewidencji gruntów nr 659/6 o pow. 0,0052 ha, nr 659/7 o pow. 0,0050 ha z obrębu Podsusze, gmina Grębków, stały się własnością Powiatu Węgrowskiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Węgrowskiego Nr 5/2021 z dnia 11 sierpnia 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 przewyciężenia 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. Zgodnie z art. 113 ust. 7 przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Zawiadomieniem Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 13 stycznia 2022 r. znak GN-RGN.6833.13.51.2021 wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za przejęte działki oraz poinformowano, iż uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowych działek w celu ustalenia ich wartości rynkowej. Jako termin zakończenia postępowania wskazano 29 lipca 2022 r.

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.

Stosownie do art. 134 ust. 3 i 4 ww. ustawy wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości, w przeciwnym wypadku (jeżeli 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.

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 nieruchomość 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 nieruchomość 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 w operacie z dnia 7 kwietnia 2022 r., 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 m² powierzchni gruntu. Rzeczoznawca zbadał także stan rynku nieruchomości przeznaczonych pod tereny rolne, położonych na terenie gminy Grębków, gdzie przedmiotem obrotu było prawo własności, a analizie poddany został okres od kwietnia 2020 r. do kwietnia 2022 r. Rzeczoznawca majątkowy wybrał 53 nieruchomości podobnych, których ceny zawierają się w przedziale od 1,11 zł/m² do 5,93 zł/m² (średnia cena wynosi 3,14 zł/m²).

Rzeczoznawca majątkowy dokonał także analizy cen transakcyjnych nieruchomości drogowych i stwierdził, iż na terenie gminy Grębków i powiatu węgrowskiego nie odnaleziono właściwych danych porównawczych, dlatego rozszerzył obszar analizy o teren powiatu ostrowskiego, ostrołęckiego, sokołowskiego, wołomińskiego i wyszkowskiego. Przedmiotem obrotu było prawo własności, a analizie poddany został okres od kwietnia 2020 r. do kwietnia 2022 r. Rzeczoznawca majątkowy wybrał 13 nieruchomości podobnych, których ceny zawierają się w przedziale od 10,00 zł/m² do 22,00 zł/m² (średnia cena wynosi 14,62 zł/m²). Trend zmiany cen nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne wyniósł 0 % dlatego nie przeprowadzono aktualizacji cen na datę wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż przeznaczenie wynikające z celu wywłaszczenia (pod drogę publiczną) dla działek nr 659/6 i nr 659/7, z obrębu Podsusze powoduje zwiększenie jej wartości, czyli wartość rynkową nieruchomości należy określić według alternatywnego sposobu użytkowania zgodnego z celem wywłaszczenia tj. jako tereny przeznaczone pod drogę publiczną, a nie jako dla tereny rolnicze, uwzględniając zasadę korzyści wynikającą z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne rzeczoznawca majątkowy ustalił cztery najistotniejsze atrybuty

wpływające na wartość tj. lokalizacja, sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne gruntów przyległych oraz dostępność komunikacyjna. Wartość jednostkowa gruntu oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 15,41 zł/m².

Zgodnie z opinią szacunkową z dnia 7 kwietnia 2022 r., wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Krzysztofa Myszkę (uprawnienia zawodowe nr 5347) wartość rynkowa przedmiotowego gruntu wynosi 1 572,00 (słownie: tysiąc pięćset siedemdziesiąt dwa złote zero groszy).

Wartość odszkodowania określono według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. w dniu 11 sierpnia 2021 r.

Na organie administracji publicznej ciąży obowiązek dokładnego wyjaśnienia sprawy, w związku z czym dokonano oceny całokształtu materiału dowodowego. Operat szacunkowy, wykonany w dniu 7 kwietnia 2022 r. przez uprawnionego Rzeczoznawcę Majątkowego Pana Krzysztofa Myszkę, 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 merytorycznych, 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 rzeczywistości stanowi rzeczy. Opiera się on na prawidłowych danych dotyczących szacowanych 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 29 kwietnia 2022 r. znak GN-RGN.6833.13.51.2021 zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się z nim i składania ewentualnych pisemnych wyjaśnień, wniosków oraz dowodów. 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. 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 Grębkowie oraz Sołtysa sołectwa Podsusze celem zamieszczenia w sposób zwyczajowo przyjęty w tych miejscowościach.

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

Do dzisiejszego dnia nie ustalono osób posiadających tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości.

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 Sie-

dlce, a także przekazana do Urzędu Gminy w Grębkowie 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 postępowania 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 przewyciężenia 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.

Rozdzielnik:

1. Anna Sekular
adres w aktach sprawy
(klauzula informacyjna w załączeniu)
2. Zarząd Powiatu Węgrowskiego
ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów
- ③ Starostwo Powiatowe w Węgrowie
ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów
- celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń i zamieszczenia na stronie internetowej BIP

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Wojciech Plesio
Naczelnik Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

- i zwrotu wraz z potwierdzeniem ogłoszenia
4. Urząd Gminy Grębków
ul. Wspólna 5, 07-110 Grębków
- celem ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Grębków i zwrotu wraz z potwierdzeniem ogłoszenia
 5. Sołtys wsi Podsusze
Podsusze 55, 07-110 Grębków
- celem ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Podsusze i zwrotu wraz z potwierdzeniem ogłoszenia
 6. Urząd Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2, 08-110 Siedlce
- celem zamieszczenia na stronie internetowej BIP
 7. aa.

Po nadaniu klauzuli ostateczności:

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

Sporządziła:
Katarzyna Chojcka
☎ (25) 794-37 20