



Siedlce, dnia 30 sierpnia 2022 r.

G.683.21.98.2021

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4, 4a i 5, art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 176) w związku z art. 129 ust. 1 i 5 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) z urzędu

### u s t a l a m

- odszkodowanie za działkę położoną w obrębie Wyczołki, gmina Wierzbno, powiat węgrowski, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 181/8 o pow. 0,0135 ha w łącznej wysokości 2 209 zł (słownie: dwa tysiące dwieście dziewięć złotych zero groszy), na rzecz:
  - Pani Anety Bergier c. Mirosława i Lucyny w udziale 1/240 części,
  - Pani Barbary Chmielewskiej c. Mirosława i Lucyny w udziale 1/240 części,
  - Pani Justyny Duszak c. Jana i Janiny w udziale 2/30 części,
  - Pani Kazimiery Kujawy c. Jana i Janiny w udziale 2/30 części,
  - Pana Franciszka Kuźmy s. Jana i Janiny w udziale 2/30 części,
  - Pana Jana Kuźmy s. Czesława w udziale 2/90 części,
  - Pani Lucyny Małgorzaty Kuźmy c. Wincentego i Janiny w udziale 1/120 części,
  - Pani Marty Kuźmy c. Mirosława i Lucyny w udziale 1/240 części,
  - Pana Mateusza Kuźmy s. Mirosława i Lucyny w udziale 1/240 części,
  - Pana Sylwestra Pawła Kuźmy s. Czesława w udziale 2/90 części,
  - Pani Teodory Kuźmy c. Jana i Janiny w udziale 12/30 części,
  - Pani Katarzyny Eweliny Kuźmy-Nowickiej c. Mirosława i Lucyny w udziale 1/240 części,
  - Pani Sabiny Patoki c. Jana i Janiny w udziale 2/30 części,
  - Pani Rozalii Poławskiej c. Jana i Janiny w udziale 2/30 części,
  - Pani Małgorzaty Sprychy c. Czesława w udziale 2/90 części,
  - Pani Marianny Wąsowskiej c. Jana i Janiny w udziale 2/30 części,
  - Pani Olgi Włodarczyk c. Mirosława i Lucyny w udziale 1/240 części,
  - Państwa Edyty Agnieszki c. Zenona i Danuty i Daniela Marcina s. Witolda i Mirosławy małż. Okrzeja w udziale 6/60 części;
- do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązany jest Powiat Węgrowski. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt. 1 podlega waloryzacji na dzień wypłaty według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
- odszkodowanie przysługujące Pani Justynie Duszak c. Jana i Janiny, Pani Kazimierze Kujawa c. Jana i Janiny, Panu Janowi Kuźma s. Czesława, Panu Sylwestrowi Pawłowi Kuźma

s. Czesława, Pani Teodorze Kuźma c. Jana i Janiny, Pani Sabinie Patoka c. Jana i Janiny, Pani Rozalii Poławskiej c. Jana i Janiny oraz Pani Mariannie Wąsowskiej c. Jana i Janiny wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

## UZASADNIENIE

Wojewoda Mazowiecki Postanowieniem Nr 26/S/2021 z dnia 19 listopada 2021 r. wyznaczył Starostę Siedleckiego jako organ właściwy do załatwienia sprawy dotyczącej ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości, które na mocy decyzji Starosty Węgrowskiego Nr 8/2021 z dnia 24 sierpnia 2021 r. (znak: AB.6740.1.6.2021.BK), zatwierdzającej projekt budowy i udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4244W Wierzbno-Karczewiec” stały się własnością Powiatu Węgrowskiego.

Decyzją z dnia 24 sierpnia 2021 r. nr 8/2021 (znak: AB.6740.1.6.2021.BK) Starosta Węgrowski, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Powiatu Węgrowskiego, zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4244W Wierzbno – Karczewiec” oraz stwierdził, że między innymi działka położona w obrębie Wyczółki, gmina Wierzbno, powiat węgrowski, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 181/8 o pow. 0,0135 ha stała się z mocy prawa własnością Powiatu Węgrowskiego z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 12 października 2021 r.

Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 176) nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11f ust. 1 pkt 6, stają się z mocy prawa:

- 1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
- 2) 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.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a w/c ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Artykuł 12 ust. 5 ustawy stanowi, że do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Stosownie do art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 176) wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 5. Zgodnie z ust. 5 pkt. 3 starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

Zawiadomieniem z dnia 7 lutego 2022 r. znak G.683.21.98.2021 poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 176), za działkę położoną w obrębie Wyczołki, gmina Wierzbno, powiat węgrowski, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 181/8 o pow. 0,0135 ha, która na mocy decyzji Starosty Węgrowskiego z dnia 24 sierpnia 2021 r. nr 8/2021 (znak: AB.6740.1.6.2021.BK), zezwalającej na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4244W Wierzbno-Karczewiec” stała się własnością Powiatu Węgrowskiego. Dodatkowo poinformowano strony, że uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowej działki w celu ustalenia jej wartości rynkowej.

Rzecznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 981, w operacie szacunkowym z dnia 20 czerwca 2022 r., ustalił wartość rynkową działki nr 181/8 na kwotę 2 209 zł.

Podkreślić należy, że organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje on wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Zgodnie z przepisem art. 154 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) wyboru podejścia, metody oraz 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. 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 (decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego). Również po myśli § 26 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynku. Kwestie merytoryczne należą zatem do tzw. warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego zarówno wiedzę (wiadomości specjalne), jak i uprawnienia do dokonywania analizy rynku i szacowania nieruchomości. Powszechnie uznaje się również, że pozycja rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Jednocześnie przepisy tej ustawy, jak również standardy zawodowe i kodeks etyki nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej jak również dokładania należytej staranności. Operat szacunkowy stanowi natomiast sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Dlatego też ocena prawdziwości operatu szacunkowego wyceny nieruchomości, dla sporządzenia której wykorzystana została pewna wiedza specjalistyczna, może być dokonywana jedynie z dużą ostrożnością. Nie jest bowiem rolą organu weryfikowanie tychże wiadomości specjalnych, a wyłącznie kontrola poszczególnych

wniosków biegłego pod kątem zasad logicznego rozumowania, rozważenia wszystkich zaistniałych wątpliwości, czy też uwag stron. Niemniej jednak należy przyjąć, że skoro operat szacunkowy wpływa bezpośrednio na treść decyzji kształtującej sytuację finansową stron postępowania, to winien on spełniać wymogi formalne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, jak i opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących. Organ winien zatem dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został on sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową (*wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 maja 2009 r. sygn. akt I OSK 695/08, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 grudnia 2009 r. sygn. akt I OSK 1087/09*).

Na podstawie art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego dokonano analizy formalnoprawnej oraz funkcjonalnej sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania operatu szacunkowego, a także zbadano jego wartość dowodową, uznając przy tym, że został on wykonany prawidłowo, a zatem może stanowić dowód w sprawie. Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego znaczenie miały regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, do którego zgodnie z art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami odsyła.

Przy wykonywaniu operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy do oszacowania wartości nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Rzeczoznawca majątkowy prawidłowo wziął pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, stan zagospodarowania oraz ilość zawartych transakcji.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) 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.

Z kolei, zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z § 4 ust. 4 w/c rozporządzenia 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny

nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy poddał analizie rynek nieruchomości gruntowych niezbudowanych, przeznaczonych pod drogi publiczne (tereny komunikacji), położonych na terenie powiatu węgrowskiego, siedleckiego, wyszkowskiego, mińskiego, sokołowskiego oraz garwolińskiego. Analizie poddany został okres od czerwca 2020 roku. Z operatu szacunkowego wynika, iż rzeczoznawca majątkowy wybrał 11 nieruchomości podobnych, przeznaczonych pod drogi, których ceny zawierają się w przedziale od 8,87 zł/m<sup>2</sup> do 32,51 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość jednostkowa gruntu oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 16,36 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość rynkowa działki nr 181/8 oszacowana została na kwotę **2 209 zł**.

Mając powyższe na uwadze, należało uznać, iż operat szacunkowy został wykonany zgodnie z cytowanymi przepisami prawa oraz spełnia wymogi zarówno ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a tym samym w ocenie tut. organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

Zgodnie z brzemieniem art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Ze zgromadzonych w sprawie materiałów wynika, że byli współwłaściciele działki nr 181/8, tj. Pani Justyna Duszak c. Jana i Janiny, Pani Kazimiera Kujawa c. Jana i Janiny, Pan Jan Kuźma s. Czesława, Pan Sylwester Paweł Kuźma s. Czesława, Pani Teodora Kuźma c. Jana i Janiny, Pani Sabina Patoka c. Jana i Janiny, Pani Rozalia Poławska c. Jana i Janiny oraz Pani Marianna Wąsowska c. Jana i Janiny nie żyją, a po zmarłych nie zostały przeprowadzone postępowania spadkowe.

Stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Zgodnie zaś z art. 113 ust. 7 w/c ustawy przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Mając powyższe na uwadze przedmiotowe działkę traktuje się jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym

Zawiadomieniem z dnia 14 lipca 2022 r. znak G.683.21.98.2021 strony postępowania zostały poinformowane, stosownie do art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), o możliwości zapoznania się z zebrany materiałem dowodowym w sprawie oraz o możliwości złożenia ewentualnych pisemnych wyjaśnień i dokumentów.

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

Mając na uwadze fakt, iż operat szacunkowy w sprawie ustalenia odszkodowania jest podstawowym dowodem, a organ uznał, że wykonany operat może stanowić dowód w sprawie należało orzec jak w sentencji decyzji.

## Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Starosty Siedleckiego w terminie 14 dni 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) i podlega wykonaniu.
2. **Uprawniony podmiot do otrzymania ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania powinien niezwłocznie wskazać podmiotowi zobowiązanemu do jego wypłaty sposób w jaki powinien on ten obowiązek spełnić, a w przypadku ustalenia, że odszkodowanie ma zostać przekazane na rachunek bankowy, złożyć w tym względzie stosowne oświadczenie ze wskazaniem numeru tego rachunku oraz danych niezbędnych do prawidłowego dokonania przelewu.**
3. 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.
4. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyżczenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
5. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.



z up. STAROSTY

Małgorzata Cepek  
Wicestarosta

Otrzymują:

1. Adresaci wg odrębnego wykazu
2. Starostwo Powiatowe w Węgrowie  
ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów  
z prośbą o zamieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej powiatu oraz zwrot z adnotacją o powyższym
3. a.a.

Po nadaniu klauzuli ostateczności:

1. Powiat Węgrowski  
ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów

Sprawę prowadzi:  
Michał Adamczyk  
Referat Gospodarki Nieruchomościami  
tel. 25 632 45 80 wew. 8

Kierownik Referatu Gospodarki  
Nieruchomościami

mgr Michał Adamczyk