

G.683.122.2022

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a ust. 4f i ust. 5, art. 18, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 162), art. 118a ust. 3, art. 130 ust. 2, art. 133 pkt. 2, art. 134, art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.).

POSTANAWIAM

1. ustalić odszkodowanie za nieruchomość położoną w gminie Szydłowo, obręb: 0009 Marianowo, oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 271 o powierzchni 0.0114 ha, która na podstawie decyzji Starosty Mławskiego nr 7/2022 (znak: IRŚ.6740.5.8.2022) z dnia 24.08.2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2315W Dębsk- Szydłowo” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także zatwierdzającą projekty podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji przeznaczona została pod realizację inwestycji drogowej i z dniem 28.09.2022 r., w którym decyzja stała się ostateczna, stała się z mocy prawa własnością Powiatu Mławskiego, w wysokości: **2 738 zł (słownie: dwa tysiące siedemset trzydzieści osiem złotych)**,
2. Zobowiązać Powiatowy Zarząd Dróg – w Mławie do złożenia ustalonego w punkcie 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

Stosownie do art. 132 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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. **Do zapłaty odszkodowania zobowiązany Powiatowy Zarząd Dróg w Mławie.**

UZASADNIENIE

Decyzją Starosty Mławskiego nr 7/2022 (znak: IRS.6740.5.8.2022) z dnia 24.08.2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn., „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2315W Dębsk- Szydłowo” wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, a także zatwierdzającą podziały nieruchomości na potrzeby przeprowadzenia powyższej inwestycji, przeznaczona nieruchomość położona w gminie Szydłowo, obręb 0009 Marianowo, oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym 271 o powierzchni 0.0114 ha. Decyzja stała się ostateczna w dniu 28.09.2022 r. Operat techniczny sporządzony z przeprowadzonego podziału nieruchomości został włączony do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 23.08.2022r. i zarejestrowany w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mławie pod numerem P.1413.2022.1

Według księgi wieczystej nr PL1M/00039892/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mławie IV wydział Ksiąg Wieczystych właścicielami przedmiotowej nieruchomości byli Państwo Stanisław i Marianna małż. Brodowscy.

Zgodnie z przywołaną we wstępie uzasadnienia decyzją, która stała się ostateczna w dniu 28.09.2022 r., działka nr 271 o powierzchni 0.0114 ha, wydzielona została z działki nr 154/1 o powierzchni 0,0045 ha i działka 154/2 o powierzchni 0,34 ha, na potrzeby ww. inwestycji celu publicznego i stała się z mocy prawa własnością Powiatu Mławskiego. Według art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W związku z tym Starosta Mławski wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania o czym poinformował strony w drodze przesłanych zawiadomień z dnia 30.11.2022r. Przed wydaniem decyzji organ nie zachował szczególnej staranności, poprzez nie sprawdzenie w ewidencji gruntów i budynków właściciela w/w nieruchomości. Z pozyskanych przez organ odpisów skróconych aktów zgonu wynika, że Pan Stanisław Brodowski zmarł 02.03.1996 r. czyli przed wydaniem decyzji ustalającej odszkodowanie a Pani Marianna Brodowska zmarła 14.03.2023 r. po wydaniu decyzji ustalającej odszkodowanie. Dnia 29.03.2023 r. Starostwo Powiatowe w Mławie zwróciło się z wnioskiem do Wojewody Mazowieckiego o stwierdzenie nieważności decyzji G.683.122.2022 z dnia 02.03.2023 r. Dnia 27.06.2023 r do Starostwa Powiatowego została przesłana decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 467/C/2023 stwierdzająca nieważność decyzji Starosty Mławskiego. Zgodnie z pismem Sądu Rejonowego w Mławie I Wydział Cywilny nr. L.dz. 119/23 z dnia 27.04.2023 r. po zmarłych nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Wobec takiego stanu faktycznego należało przyjąć, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z tym Starosta Mławski wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania podając tę informację do publicznej wiadomości w dniu 28.06.2023 r. poprzez wywieszenia obwieszczenia o wszczęciu postępowania i zebraniu materiału dowodowego na tablicy w siedzibie Starostwa Powiatowego w Mławie przy ul. Reymonta 6 w dniach od 29.06.2023 r do 14.07.2023 r., na tablicy ogłoszeń Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mławie przy ul. Stary Rynek 10 w dniach od 28.06.2023 r. do 12.07.2023 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Szydłowo przy ul. Mazowieckiej 61 w dniach od 03.07.2023 r. do 17.07.2023 r. oraz na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Mławie na okres 14 dni.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje – stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 tej 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, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi stosuje się przepisy § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz.555). Jak stanowi treść § 36 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 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 o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Stosownie do § 36 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 § 36 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 § 36 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 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.

W sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 16.12.2022 r. rzeczoznawca majątkowy Aleksandra Wnuk zbadała czy przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje wzrost jej wartości. Wartość rynkową gruntu określono w w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Według ustawy o gospodarce nieruchomościami art.153, ust.1 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. Do określenia wartości części składowych zastosowano podejście kosztowe, metodą kosztów odtworzenia. Zgodnie z art.135 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową, 2. przy określeniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Wartość nasadzeń (drzewostan) będących częścią składową gruntu oszacowano jako wartość drewna „na pniu” przy wykorzystaniu techniki szczegółowej (wartość wydzielonych sortymentów użytkowych drewna).

Działka 271 o powierzchni 114 m² została wydzielona z działki zabudowanej położona w miejscowości Marianowo, gmina Szydłowo w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej (droga asfaltowa). W pasie wydzielonym pod rozbudowę drogi działka zagospodarowana. Nieruchomość z której została wydzielona działka jest ogrodzona. Przed podziałem posiadała kształt regularny, zbliżony do trapezu, teren płaski. Na działce znajduje się infrastruktura techniczna: sieć telekomunikacyjna. W pasie wydzielonym pod rozbudowę drogi występują nasadzenia – drzewostan: 2 x klon o średnicy 10 cm, 1 x klon o średnicy 30 cm, 1 x klon o średnicy 20 cm + 20 cm, 1 x akacja o średnicy 15 cm, bez czarny 5 m², oraz ogrodzenie stałe z siatki stalowej na słupkach betonowych o długości 14 mb, brama wjazdowa dwuskrzydłowa drewniana o wymiarach 6,0 x 1,1 mb.

Dla wycenianej nieruchomości przeznaczenie ustalono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłowo, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/103/2008 Rady Gminy Szydłowo z dnia 19.11.2008r. Zgodnie z zapisami w miejscowym planie, działka oznaczona była symbolem planu KZp - tereny drogi powiatowej klasy Z i ulic w ciągu dróg

powiatowych. Proces wyceny nieruchomości został poprzedzony wnikliwą analizą lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji. Jednostkowe ceny transakcyjne analizowanych nieruchomości przeznaczone na cele drogowe na badanym obszarze rynku są bardzo zróżnicowane i zawierają się w przedziale od 3,60 zł/m² do 10,00 zł/m² powierzchni fizycznej gruntu. Średnia cena jednostkowa kształtuje się na poziomie 6,43 zł/m². Cena 1m² gruntu wycenianego wynosi 9,49 zł/m². Wartość nieruchomości gruntowej wynosi 1 082 zł, wartość drzewostanu wynosi 946 zł, wartość nasadzenia wynosi 156 zł, wartość ogrodzenia wynosi 554 zł.

Określona wartość odtworzeniowa prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki oznaczonej nr ewidencyjnym 271, położonej w obrębie wsi Marianowo, gmina Szydłowo dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania wynosi 2 738 zł.

Mając na względzie przedstawiony stan prawny i faktyczny orzeczono jak w sentencji decyzji. 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 Powiatowy Zarząd Dróg w Mławie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Mławskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art.2 ust. 1 pkt 1 lit.h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 roku, poz. 2142)



z up. STAROSTY

Marek Kujawa
Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

z up. STAROSTY

Marek Kujawa
Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Mławskiego
ul. Reymonta 6, 06-500 Mława;
2. Powiatowy Zarząd Dróg w Mławie
ul. Stefana Roweckiego „Grota” 10
06-500 Mława;
3. a/a.

