

Mława, dnia 09.08.2023 r.

G.683.5.2023

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.).

P O S T A N A W I A M

1. ustalić odszkodowanie za nieruchomość położoną w gminie Stupsk, obręb: 0008 Dunaj, oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 43/1 o powierzchni 0.0071 ha, która na podstawie decyzji Starosty Mławskiego nr 1/2023 (znak: IRŚ.6740.1.1.2023) z dnia 28.03.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. rozbudowa drogi powiatowej nr 2349 Żurominek – Stupsk etap II wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, a także zatwierdzającą podziały nieruchomości na potrzeby przeprowadzenia powyższej inwestycji, przeznaczona została pod realizację inwestycji drogowej i z dniem 05.05.2023 r., w którym decyzja stała się ostateczna, stała się z mocy prawa własnością Powiatu Mławskiego, w wysokości: **1580 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt 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 1/2023 (znak: IRS.6740.1.1.2023) z dnia 28.03.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2349 Żurominek – Stupsk etap II” wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, a także zatwierdzającą podziały nieruchomości na potrzeby przeprowadzenia powyższej inwestycji, przeznaczona nieruchomość położona w gminie Stupsk, obręb 0008 Dunaj, oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym 43/1 o powierzchni 0.0071 ha. Decyzja stała się ostateczna w dniu 05.05.2023 r. Operat techniczny sporządzony z przeprowadzonego podziału nieruchomości został włączony do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 07.11.2022 r. i zarejestrowany w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mławie pod numerem P.1413.2022.1854.

Według księgi wieczystej nr PL1M/00001549/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mławie IV wydział Ksiąg Wieczystych właścicielem przedmiotowej nieruchomości był Pan Stanisław Świąconek. W księdze tej nie widnieje działka nr 43 (przed podziałem) jest tylko nr działki 29M. Wynika to z tego że stan prawny przedstawiony w KW i w ewidencji gruntów jest niezgodny, wymaga wyjaśnienia. Z pozyskanego przez organ odpisu skróconego aktu zgonu wynika, że Pan Stanisław Świąconek zmarł 30.06.1991 r. Zgodnie z pismem Sądu Rejonowego w Mławie I Wydział Cywilny nr. L.dz. 154/23 z dnia 01.06.2023 r. po zmarłym nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Wobec takiego stanu faktycznego należało przyjąć, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

Zgodnie z przywołaną we wstępie uzasadnienia decyzją, która stała się ostateczna w dniu 05.05.2023 r., działka nr 43/1 o powierzchni 0.0071 ha, wydzielona została z działki nr 43 o powierzchni 0,83 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, podając tę informację do publicznej wiadomości w dniu 13.07.2023 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 14.07.2023 r. do 28.07.2023 r., na tablicy ogłoszeń Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mławie przy ul. Stary Rynek 10 w dniach od 14.07.2023 r. do 28.07.2023 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stupsk przy ul. Sienkiewicza 10 w dniach od 19.07.2023 r. do 02.08.2023 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 byłby 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 21.06.2023 r. rzeczoznawca majątkowy Mirosław Zembrzusi zbadał czy przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje wzrost jej wartości.

Szacowana nieruchomość nabywana pod drogę była przeznaczona w chwili wydania decyzji pod drogę publiczną klasy zbiorczej. A zatem przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, jej przeznaczenie w chwili wydania decyzji ustala się zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (pomija się ustalenia decyzji). Dane do wyceny gruntu działki nr 43/1 należy w tym wypadku brać z rynku lokalnego dotyczącego transakcji nieruchomości nabywanych pod drogi. Przy czym stan nieruchomości przyjęto z dnia wydania decyzji, a ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, czyli ceny bieżące. Z tego względu postąpiono zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 2004 r. poz. 2109 ze zmianami) tekst jednolity z 3 marca 2021 r. Dz.U. z 2021 poz. 555) § 36 ust.4 i do porównań przyjęto niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną na terenach wiejskich powiatu mławskiego, co umożliwiło zastosowanie podejścia porównawczego metodę korygowania ceny średniej. Stosując tę metodę rzeczoznawca majątkowy przyjmuje do porównań z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości współczynnikami korygującymi. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np., gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego powinno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Dla potrzeb wyceny zbadano: rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych, szukano transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, poddano analizie okres ostatnich 2 lat poprzedzających wycenę.

Dla potrzeb oszacowania niezabudowanej nieruchomości gruntowej, po przeprowadzonej analizie rynkowej, ustalono, że na cenę 1 m² działki mają takie cechy rynkowe jak: lokalizacja, przeznaczenie działki, uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, powierzchnia działki, kształt i warunki zabudowy.

Szczegółowe opisanie przyjętych metod szacowania ma swoje odzwierciedlenie w operacie szacunkowym znajdującym się w aktach sprawy. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości na kwotę 22,21 zł/m².

Ustalona w ten sposób wartość nieruchomości (jako iloczyn wartości rynkowej i powierzchni działki) wyniosła po zaokrągleniu 1580 złotych (słownie: jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt złotych).

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.

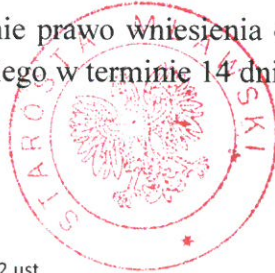
POUCZENIE

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

Mark Kujawa
Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
adnotacja osoby upoważnionej



z up. STAROSTY

Mark 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.

