

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4f i ust. 5, art. 18, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U z 2024 r. poz. 311), art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572) oraz art. 130 ust. 2, art. 132 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu dotyczącej ustalenia odszkodowania za działkę **nr 150/7 o pow. 0,0152ha**, położona w obrębie **Gulczewo Kolonia** gmina **Słupno**, przejętą na własność Gminy Słupno.

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **5 200,00 zł** (słownie: pięć tysięcy dwieście złotych 00/100) na rzecz osób legitymujących się prawem własności do ww. nieruchomości oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym **150/7 o pow. 0,0152 ha**, położona w obrębie **Gulczewo Kolonia** gm. **Słupno**. Działka nr 150/7 o pow. 0,0152 ha, stała się z mocy prawa własnością Gminy Słupno na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Płockiego nr 12/2024 z dnia 13.09.2024 r., znak: AB-II.6740.3.12.2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Zagłoby w Nowym Gulczewie obejmującej budowę drogi gminnej wraz z budową kanalizacji deszczowej i przepustu DN300
2. Działka nr 150/7 została wydzielona z działki nr 150/4.
3. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązany jest Wójt Gminy Słupno. Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, celem wypłaty na rzecz osób legitymujących się prawem własności do przedmiotowej nieruchomości na dzień 13.09.2024 r.
4. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. 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 Nr 12/2024 znak AB-II.6740.3.12.2024 Starosty Płockiego z dnia 13.09.2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek Wójta Gminy Słupno zezwolono na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Zagłoby w Nowym Gulczewie obejmującej budowę drogi gminnej wraz z budową kanalizacji deszczowej i przepustu DN300 m.in. na działce o numerze ewidencyjnym **150/7 o pow. 0,0152 ha**, położonej w obrębie Gulczewo Kolonia gmina Słupno. Działka **nr 150/7 o pow. 0,0152 ha**, została przeznaczona na realizację celu publicznego - drogi gminnej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren ustalone decyzją lokalizacyjną stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu o dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych - z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 cytowanej ustawy. W/w decyzja Starosty Płockiego stała się ostateczna w dniu 21.10.2024 r., tak więc działki będące przedmiotem postępowania stały się własnością Gminy Słupno z dnia 21.10.2024 r.

Ze zgromadzonych w sprawie dowodów wynika, że działka nr 150/7 o pow. 0,0152 ha, stała się, z mocy prawa, własnością Gminy Słupno w dniu, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Za przejętą działkę dotychczasowemu właścicielowi przysługuje odszkodowanie, które ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania w/w decyzji.

Ustalono, że właścicielem przedmiotowej działki (przed podziałem), był Pan (...) zgodnie z dokumentem nadania ziemi z dnia 20.04.1946 r. Na podstawie badania stanu prawnego sporządzonego przez geodetę uprawnionego Pana Tomasz Drulis prawo do działki nr 150/4 przysługuje właścicielom działek 90 oraz 201/1. Tut. organ wystąpił do Pana (...) o przedłożenie tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości. W dniu 16.04.2025 r. Pan (...) wniósł do protokołu, że działka 150/4 (przed podziałem) posiada nieuregulowany stan prawny.

Art.113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym 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. Do dnia wydania niniejszej decyzji do organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy o, odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego.

Zgodnie z art 12 ust. 4c ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkownictwa wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje – stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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.

Rzeczoznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Słupno Nr 262/XXXIII/06 z dnia 17 marca 2006 roku. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako KDL – teren ulicy lokalnej.

Przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi stosuje się przepisy § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832). Jak stanowi treść § 49 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 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 311) 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 § 49 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 § 49 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 § 49 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 z 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.

Wysokość odszkodowania ustalono w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Anetę Pałdyna posiadającą numer uprawnień: 7353 - operat szacunkowy z dnia 27.03.2025 r. według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według wartości w dniu ustalenia odszkodowania.

Tut. organ ocenia, że w sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 27.03.2025 r. rzeczoznawca majątkowy dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej posłużył się podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi dotyczącymi wyceny nieruchomości drogowych dokonano analizy segmentów rynku nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „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”. Biorąc pod uwagę dostępność danych rynkowych zastosowano metodę porównywania parami. W § 4 pkt. 3 rozporządzenia jw. określa

się, że przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Szczegółowe opisanie przyjętych metod szacowania ma swoje odzwierciedlenie w operacie szacunkowym znajdującym się w aktach sprawy. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową 1m² szacowanej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na kwotę 34,42 zł. Ustalona w ten sposób wartość odszkodowania wyniosła 5 200,00 złotych (słownie: pięć tysięcy dwieście złotych 00/100).

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej ustalono analizując transakcje rynkowe dotyczące obrotu podobnymi nieruchomościami gruntowymi oraz uwzględniając cechy czyli atrybuty cenotwórcze należy stwierdzić, że określona w niniejszym operacie wartość rynkowa jest adekwatna do analizowanego rynku nieruchomości, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną (15,00 zł/m²), a ceną maksymalną (33,30 zł/m²).

W dniu 03.03.2025 roku tut. urząd wystąpił z pismem do Wójta Gminy Słupno czy w związku z art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024r. poz. 311) dotychczasowi właściciele nieruchomości objętej decyzją Starosty Płockiego nr 12/2024 z dnia 13.09.2024 roku, wydali nieruchomość nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17 w/cytowanej ustawy,
- doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności,
- w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Z otrzymanej odpowiedzi nr WNS.III.6833.3.2024 z dnia 24.03.2025 roku wynika, że dotychczasowy właściciel nie wydał, a Gmina nie przejęła ww. nieruchomości. Zatem nie zachodzą przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy. Z możliwości tej strony nie skorzystały.

Organ uznał iż zgodnie z § 78 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do dokonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonywanych czynności oraz rozwiązań merytorycznych, a także przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Ponadto w operacie szacunkowym przedstawione zostały wszystkie elementy wymagane § 79 rozporządzenia.

W świetle powyższego tut. organ uznał, że operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Ponadto w operacie szacunkowym przedstawione zostały wszystkie elementy wymagane przepisami.

Z uwagi na powyższe, wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego była podstawą do ustalenia odszkodowania.

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 roku o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za w/w nieruchomość jest Wójt Gminy Słupno.

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 Wójt Gminy Słupno.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Płockiego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

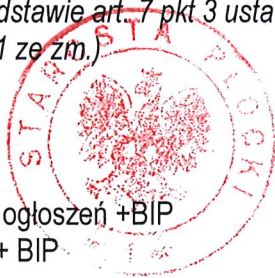
§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.)

Otrzymują:

- 1/ Starostwo Powiatowe w Płocku – tablica ogłoszeń + BIP
- 2/ Urząd Gminy Słupno – tablica ogłoszeń + BIP
- 3/ Wójt Gminy Słupno
- 4/ GGN-II. - a/a



z up. STAROSTY
inż. Leszek Majewski
Dyrektor Wydziału Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Geodeta Powiatowy