

Siedlce, dnia 18 czerwca 2026 r.

G.683.8.19.2026

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 2024 r., poz. 311) – dalej *ustawa zrid* w związku z art. 129 ust. 1 i 5 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399) – dalej *ugn* oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) – dalej *kpa* z urzędu

u s t a l a m

1. odszkodowanie za działki położone w obrębie Białki, gmina Siedlce, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 1083/10 o pow. 0,0145 ha i nr 1084/4 o pow. 0,0050 ha na rzecz nieustalonej osoby, której przysługiwałyby prawa do nieruchomości w łącznej wysokości 17 940 zł (słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych zero groszy);
2. do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązana jest Gmina Siedlce. 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;
3. ustalone odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

U Z A S A D N I E N I E

Decyzją z dnia 10 grudnia 2025 r. nr 19/2025 znak B.6740.15.16.2025.AP Starosta Siedlecki, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Siedlce, zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa dróg gminnych w miejscowości Białki gm. Siedlce” na terenie gminy Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie oraz stwierdził, że między innymi działki położone w obrębie Białki, gmina Siedlce, powiat siedlecki, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 1083/10 o pow. 0,0145 ha i nr 1084/4 o pow. 0,0050 ha stały się z mocy prawa własnością Gminy Siedlce z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 7 lutego 2026 r.

Zgodnie z art. 12 *ustawy zrid* 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 *ustawy zrid* 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 zrid* 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 *ugn* 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 20 marca 2026 r. znak G.683.8.19.2026 poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, w trybie przepisów art. 18 *ustawy zrid*, za działki położone w obrębie Białki, gmina Siedlce, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 1083/10 o pow. 0,0145 ha i nr 1084/4 o pow. 0,0050 ha, które na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Siedleckiego z dnia 10 grudnia 2025 r. nr 19/2025 znak B.6740.15.16.2025.AP zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pn.: „*Budowa dróg gminnych w miejscowości Białki gm. Siedlce*”, na terenie gminy Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie, stały się własnością Gminy Siedlce. Dodatkowo poinformowano strony, że uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowych działek w celu ustalenia ich wartości rynkowej.

Rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4540, w operacie szacunkowym z dnia 15 kwietnia 2026 r., ustalił wartość rynkową działek nr 1083/10 i nr 1084/4 na kwotę łączną w wysokości 17 940 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 *ugn* 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). 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 obowiązki 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 prawidłowości 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, jak i opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu 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 *kpa* 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, 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 porównywania parami.

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 *ugn* 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 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, 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 § 8 ust. 1 *w/c* rozporządzenia przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Rzeczoznawca majątkowy poddał analizie rynek nieruchomości drogowych, położonych na terenie powiatu mińskiego, siedleckiego, łukowskiego, łosickiego i węgrowskiego oraz rynek nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje produkcyjno-usługowe, położonych na terenie gminy Siedlce. Analizie poddany został okres 2023 – 2026 r.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że ceny działek przeznaczonych pod drogi są niższe niż ceny gruntów przeznaczonych pod inwestycje produkcyjno-usługowe i dokonał wyceny gruntu na podstawie dotychczasowego przeznaczenia działki, tj. na podstawie transakcji o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym. Zgodnie bowiem z art. 134 ust. 3 *ugn* „wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości”.

Z operatu szacunkowego wynika, iż rzeczoznawca majątkowy wybrał 6 nieruchomości podobnych o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym, których ceny zawierają się w przedziale od 95 zł/m² do 139 zł/m².

Wartość jednostkowa gruntu dla działek nr 1083/10 i nr 1084/4 została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 92 zł/m².

Łączna wartość rynkowa działek nr 1083/10 i nr 1084/4 oszacowana została na kwotę **17 940 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 2026 r., poz. 399), jak i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, a tym samym w ocenie tut. organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że działki stanowiły nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Dla przedmiotowych działek brak jest tytułu własności, z którego wynikałoby komu przysługuje prawo własności.

Stosownie do art. 113 ust. 6 *ugn* 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 z art. 133 *ugn* odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli:

- 1) osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub
- 2) odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zawiadomieniem z dnia 22 maja 2026 r. znak G.683.8.19.2026 strony postępowania zostały poinformowane, stosownie do art. 10 *kpa*, o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy w sprawie oraz o możliwości złożenia ewentualnych pisemnych wyjaśnień i dokumentów.

W dniu 27 maja 2026 r. upoważnionemu pracownikowi Gminy Siedlce została wydana kopia operatu szacunkowego.

Do dnia wydania niniejszej decyzji do tut. urzędu nie wpłynęły żadne dodatkowe wnioski, dokumenty czy uwagi sprawie.

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 doręczenia. 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 przezwyciężenia 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.

S T A R O S T A

Karol Tchórzewski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Signed by / Podpisano przez:
Karol Tchórzewski; Starosta Siedlecki
Powiat Siedlecki
Date / Data: 2026-06-18 12:43

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Siedlce
/poprzez e-Doręczenie/
2. Wójt Gminy Siedlce
/poprzez e-Doręczenie/
z prośbą o zamieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie
internetowej gminy oraz zwrot z adnotacją o powyższym
3. a.a.

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