

GK.683.2.3.2021

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), art. 12 ust. 4a, 5, art. 18 ust. 1 oraz art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.) art. 113 ust. 6, art. 132 ust. 1a i art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1990) w związku z § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.)

Starosta Zambrowski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

o r z e k a:

1. Ustalić wartość nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczonej działką ewidencyjną nr: **547/1** o powierzchni **0,0015 ha** położonej w Zambrowie na kwotę **6 492,00 zł** (słownie: sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100), w tym:
 - wartość gruntu **4 110,00 zł**
 - naniesienia budowlane **1 954,00 zł**
 - naniesienia roślinne **428,00 zł**która została przejęta z mocy prawa na rzecz **Powiatu Zambrowskiego** na podstawie decyzji Starosty Zambrowskiego Nr 6/2020 z dnia 18.11.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod „*Przebudowę z rozbudową drogi powiatowej Nr 1993B Zambrów – Ciecioroki – Konopki – Pęsy Lipno*”, zgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Danuty Glejzer (upr. Nr 4534), z dnia 22.04.2021 r.
2. Ustalić odszkodowanie za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w wysokości: **6 492,00 zł** (słownie: sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100)
3. Zobowiązać Powiat Zambrowski do przekazania odszkodowania ustalonego w pkt. 2 sentencji decyzji do depozytu sądowego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.) nieruchomości o których mowa w art. 11f ust. 1 pkt. 6 stają się z mocy prawa 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, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Ostateczną decyzją Starosty Zambrowskiego Nr 6/2020 z dnia 18.11.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zezwolono Powiatowi Zambrowskiemu na „Przebudowę z rozbudową drogi powiatowej Nr 1993B Zambrów – Ciecioraki – Konopki – Pęsy Lipno”. Decyzją tą objęto między innymi nieruchomość oznaczoną działką nr: 547/1 o powierzchni 0,0015 ha położoną w obrębie ewidencyjnym miasta Zambrów. Działka ta przeszła z mocy powołanego na wstępie przepisu na własność **Powiatu Zambrowskiego**. Przedmiotowa nieruchomość nie posiadała księgi wieczystej.

Na Staroście Zambrowskim, jako organie właściwym rzeczowo i miejscowo, ciąży ustawowy obowiązek ustalenia odszkodowania. Zawiadomieniem z dnia 12.01.2021 r. znak: GK.683.2.3.2021 wszczęto postępowanie w tej sprawie i odroczone termin załatwienia sprawy do 31 maja 2021 r. z uwagi na niezbędny okres na sporządzenie operatów szacunkowych.

Stosownie do art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy przyjąć nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Nieuregulowany stan prawny działki nr 547/1 o powierzchni 0,0015 ha położonej w Zambrowie wynika z braku założenia księgi wieczystej oraz braku jakichkolwiek dokumentów potwierdzających prawo własności do nieruchomości. Zgodnie z wpisem figurującym w operacie ewidencji gruntów i budynków jako władający nieruchomością wpisami są współposiadacze samoistni – [REDAKTOWANE], Wojciech Gostkowski oraz Bożenna Ziółkowska. Wojciech Gostkowski oraz Bożenna Ziółkowska nie żyją.

W związku z nieustalonym stanem prawnym co do przedmiotu przejęcia działki nr 547/1 zachodziło prawdopodobieństwo, że istnieją inne strony nieznanne organowi mające interes prawny i faktyczny w uzyskaniu odszkodowania za przejętą nieruchomość. W związku z powyższym obwieszczeniem Starosty Zambrowskiego z dnia 31.05.2021 r. znak: GK.683.4.3.2021 podano do publicznej wiadomości na okres 14 dni, od dnia 01.06.2021 r., zawiadomienie o wszczęciu postępowania odszkodowawczego poprzez jego wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Zambrowie oraz opublikowanie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Zambrowskiego pod adresem <https://samorząd.gov.pl/web/powiat-zambrowski/ogloszenia-i-obwieszczenia>.

W trakcie biegu terminu do tutejszego urzędu zgłosił się [REDAKTOWANE], pełnomocnik [REDAKTOWANE] (pełnomocnictwo w aktach) i złożył kopię odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym Wojciechu Gostkowskim przez [REDAKTOWANE]. Organowi nie jest znany fakt przeprowadzenia postępowania spadkowego po nieżyjącej Bożennie Ziółkowskiej. Po upływie tego terminu do dnia wydania niniejszej decyzji nie zgłosiła się żadna osoba, która potrafiłaby wykazać tytuł prawny do przedmiotowej działki. W przedmiotowym piśmie jednocześnie poinformowano, iż niedotrzymanie wyżej wskazanego terminu skutkować będzie prowadzeniem postępowania w przedmiocie ustalenia

odszkodowania za przedmiotową nieruchomość, jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zważając na fakt, iż odszkodowanie ustala się za nieruchomości objęte skutkami prawnorzeczowymi decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a więc także za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stosownie do art. 133 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalone **odszkodowanie należy wpłacić do depozytu sądowego, co jest równoznaczne z zaspokojeniem roszczenia odszkodowawczego.**

Podstawą ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości jest – zgodnie z art. 134 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wartość rynkowa nieruchomości. A ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającą tą wartość. Postanowieniem znak: GK.683.2.2021 z dnia 08.04.2021 r. Starosta Zambrowski powołał rzeczoznawcę majątkowego z zakresu szacowania nieruchomości powiadamiając o tym strony postępowania. W niniejszej sprawie, dla potrzeb ustalenia odszkodowania, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy, w którym określił wartość przejętej na rzecz Powiatu Zambrowskiego nieruchomości na kwotę 6 492,00 zł, w tym:

- wartość gruntu 4 110,00 zł
- naniesienia budowlane 1 954,00 zł
- naniesienia roślinne 428,00 zł

Rzeczoznawca wyceny dokonał w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Do wyceny gruntu biegły rzeczoznawca majątkowy zastosował **podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze (art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) 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 wycenionej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z art. zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, zatwierdzonym uchwałą Nr 223/XLVI/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 24.10.2006 r. wyceniana działka, na dzień wydania decyzji zrid, przeznaczona była pod tereny dróg

publicznych 020 KL – droga publiczna lokalna. Tereny przeważające wśród gruntów przyległych to tereny oznaczone symbolem 2MN.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca przebadał lokalny rynek miasta Zambrów pod kątem transakcji drogowych, wydłużając okres analizy do 3 lat wstecz od dnia wyceny, jednak w analizowanym okresie na terenie miasta Zambrowa nie odnotowano transakcji drogowych zawartych w formie aktu notarialnego. Grunty nabywane są w drodze decyzji administracyjnych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie mogą być podstawą wyceny. W związku z powyższym przebadano rynek regionalny województwa podlaskiego, poszukując transakcji drogowych w miastach powiatowych i odnotowano pojedyncze transakcje drogowe w Białymstoku, Suwałkach i Łomży zawarte w latach 2015 – 2018. Z uwagi na znaczny horyzont czasowy od daty zawarcia transakcji do dnia wyceny, przekraczający 3 – letni okres, nie mogą one stanowić bazy cen do analizy porównawczej i wyceny z 2021 r. Ponieważ na rynku lokalnym i regionalnym nie odnotowano transakcji dotyczących podobnych nieruchomości nabywanych pod drogi publiczne, niemożliwe jest prawidłowe przeprowadzenie analizy możliwości zastosowania zasady korzyści.

Wobec braku podobnych transakcji drogowych na rynku lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości, zgodnie z art. 134 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.*
- 2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.*
- 3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.*
- 4. Jeżeli 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.*

oraz na podstawie § 36 ust 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego:

- 1. 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 szacowanie nieruchomości ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.*
- 2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.*

3. *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%.

4. *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".*

do wyceny działki przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną lokalną zostały przyjęte transakcje sprzedaży gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych tj. gruntów pod zabudowę usługową.

Na potrzeby niniejszej wyceny rzeczoznawca majątkowy poddał analizie lokalny rynek nieruchomości obejmujący miasto Zambrów, gdzie odnotowano kilka transakcji sprzedaży gruntów pod tereny zabudowy usługowej. Transakcji usługowych w okresie ostatnich 2 lat odnotowano dwie. Ponieważ w planie miejscowym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dopuszczalna jest funkcja usług nieuciążliwych, do analizy przyjęto także grunty pod zabudowę jednorodziną. W badanym okresie odnotowano 12 transakcji sprzedaży gruntów podobnych, które przyjęto do analizy. Do wyceny przyjęto transakcje od kwietnia 2019 r. i stwierdzono, że rynek jest w miarę stabilny i nie aktualizowano cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu. Średnia cena dla przyjętego zbioru została skorygowana współczynnikami ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z art. 18 Ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych:

1. 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.

1a. Jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw".

Wartość naniesień budowlanych rzeczoznawca oszacował podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową na podstawie *Scalonych Normatywów do Wyceny Budynków i Budowli, WACETOB*, wg cen I kw. 2021 r. Dobierając odpowiednie wskaźniki cenowe dokonano określenia kosztów odtworzenia naniesień budowlanych

w stanie nowym. Koszty dokumentacji i nadzoru budowlanego przyjęto na poziomie 3% kosztów budowy. Wartość naniesień roślinnych oszacowano na podstawie opracowania K. Zmarlickiego i M. Chojnowskiego „Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych” Warszawa 2017.

Organ I instancji dokonał oceny przydatności sporządzonego operatu szacunkowego na potrzeby naliczenia wielkości odszkodowania i stwierdził, że zostały one wykonane rzetelnie, zgodnie z art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Do wyceny gruntu biegły rzeczoznawca majątkowy prawidłowo zastosował **podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej**. Ilość przyjętych do porównania transakcji jest wystarczająca do przeprowadzenia analizy i obliczenia ceny nieruchomości wycenianej. Ponadto w celu właściwej wyceny dokonano oględzin działki wywłaszczonej, dokonano sprawdzenia stanu prawnego, oraz zapisów odnośnie zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia i wprowadzone w tym celu współczynniki korygujące zostały ustalone prawidłowo. Operat szacunkowy może stanowić podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą pod budowę drogi publicznej.

Na podstawie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami wypłata odszkodowania winna nastąpić jednorazowo w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, pod warunkiem, że nieruchomości stały się z mocy prawa własnością jednostki samorządu, co następuje z chwilą gdy decyzja „zrid” staje się ostateczna.

W przedmiocie czy byłemu właścicielowi przysługuje 5% dodatek zwiększający odszkodowanie z tytułu dobrowolnego wydania nieruchomości inwestorowi ustalono, że po decyzji Starosty Zambrowskiego Nr 6/2020 z dnia 18.11.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w ciągu 30 dni od dnia kiedy stała się ona ostateczna, tj. 23.12.2020 r. nie wpłynął żaden wniosek byłego właściciela o dobrowolnym wcześniejszym wydaniu nieruchomości inwestorowi. W związku z powyższym uznano, że upłynął termin uprawniający do zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości wynikający z art. 18 ust. 1c „specustawy drogowej”.

Stosownie do art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego strony miały możliwość zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, oraz składać wnioski w przedmiotowej sprawie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu na okres 14 dni, od dnia 01.09.2021 r., na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Zambrowie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Zambrowskiego pod adresem <https://samorząd.gov.pl/web/powiatzambrowski/ogloszenia-i-obwieszczenia>.

Zgodnie z art. 49 KPA zawiadomienie o czynnościach administracji publicznej przez obwieszczenie lub inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia uważa się za skutecznie doręczone po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Zambrowskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735) 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. Powiat Zambrowski
4. A/a

Do wiadomości:

Wydział Finansowy wm.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Tomasz Zychowski
Naczelnik Wydziału Geodezji,
Kartografii i Katastru