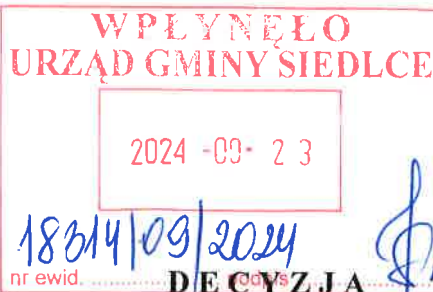


G.683.5.5.2024



25.09 -

Siedlce, dnia 20 września 2024 r.

2024-09-23

2024-09-23

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) w związku z art. 129 ust. 1 i 5 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) z urzędu

u s t a l a m

1. odszkodowanie za działkę położoną w obrębie Ujrzanów, gmina Siedlce, powiat siedlecki, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 1179 o pow. 0,04 ha w wysokości 58 780 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset osiemdziesiąt złotych zero groszy) na rzecz nieustalonego właściciela nieruchomości;
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. 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 20 października 2014 r. nr 805/214 (znak: B.6740.596.2014.2), sprostowaną postanowieniem z dnia 26 lutego 2015 r., Starosta Siedlecki, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Siedlce, zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn.: „budowa drogi gminnej na granicy miasta Siedlce i gminy Siedlce w miejscowości Ujrzanów”, gmina Siedlce, powiat siedlecki, woj. mazowieckie oraz stwierdził, że między innymi działka położona w obrębie Ujrzanów, gmina Siedlce, powiat siedlecki, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 1179 o pow. 0,04 ha, stała się z mocy prawa własnością Gminy Siedlce z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 21 listopada 2014 r.

Zgodnie z art. 12 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) 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 w/c ustawy 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 z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 311) 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 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) 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 17 czerwca 2024 r. znak G.683.5.5.2024 poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, w trybie przepisów 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), za działkę położoną w obrębie Ujrzanów, gmina Siedlce, powiat siedlecki, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 1179 o pow. 0,04 ha, która na mocy ostatecznej decyzji Starosty Siedleckiego z dnia 20 października 2014 r. nr 805/2014 znak B.6740.596.2014.2, sprostowanej postanowieniem z dnia 26 lutego 2015 r., zezwalającej na realizację inwestycji pn.: „*budowa drogi gminnej na granicy miasta Siedlce i gminy Siedlce w miejscowości Ujrzanów*”, gmina Siedlce, powiat siedlecki, woj. mazowieckie stała się własnością Gminy Siedlce. Dodatkowo poinformowano strony, że uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowej działki w celu ustalenia jej wartości rynkowej.

Rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 1625, w operacie szacunkowym z dnia 15 sierpnia 2024 r., ustalił wartość rynkową działki nr 1179 na kwotę 58 780 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) 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 obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej jak również dokładania należytej staranności. Operat szacunkowy stanowi

natomiast sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną 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 Kodeksu postępowania administracyjnego 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) 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 stanowiących podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Rzeczoznawca majątkowy poddał analizie rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu drogowym, położonych na terenie miasta Siedlce. Analizie poddany został okres od stycznia 2022 roku do lipca 2024 roku. Z operatu szacunkowego wynika, iż rzeczoznawca majątkowy wybrał 3 nieruchomości podobne z przeznaczeniem drogowym, których ceny zawierają się w przedziale od 138,21 zł/m² do 160,00 zł/m².

Wartość jednostkowa gruntu została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 146,95 zł/m².

Wartość rynkowa działki nr 1179 oszacowana została na kwotę **58 780 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 2024 r., poz. 1145) oraz 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 dla przedmiotowej działki nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów.

Stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) 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 26 sierpnia 2024 r. znak G.683.5.5.2024 strony postępowania zostały poinformowane, stosownie do art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy w sprawie oraz o możliwości złożenia ewentualnych pisemnych wyjaśnień i dokumentów.

W dniu 2 września 2024 r. do tut. urzędu wpłynęło pismo Wójta Gminy Siedlce z dnia 30 sierpnia 2024 r. znak IOŚ.6833.8.2024.EC z prośbą o wydanie poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii operatu szacunkowego.

Pismem z dnia 4 września 2024 r. znak G.683.5.5.2024 przekazana została kopia operatu szacunkowego sporządzonego dla przedmiotowej działki.

Do dnia wydania decyzji nie wpłynęły żadne dodatkowe uwagi, wnioski czy dokumenty w 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

niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Starosty Siedleckiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. 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 przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wyłączenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
5. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.



Otrzymują:

1. Wójt Gminy Siedlce
ul. Asłanowicza 10, 08-110 Siedlce
2. Wójt Gminy Siedlce
ul. Asłanowicza 10, 08-110 Siedlce
z prośbą o zamieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej gminy oraz zwrot z adnotacją o powyższym
3. a.a.

z up. STAROSTY

Małgorzata Cepek
Wicestarosta

Po nadaniu klauzuli ostateczności:

1. Wójt Gminy Siedlce
ul. Asłanowicza 10, 08-110 Siedlce

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

Kierownik Referatu Gospodarki
Nieruchomościami

mgr Michał Adamczyk