

GK.683.2.1.2023

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 162) 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 2023 r. poz. 344) w związku z § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 555),

Starosta Zambrowski
wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

o r z e k a:

1. Ustalić wartość nieruchomości gruntowej o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczonej działkami ewidencyjnymi nr: **65/3** o powierzchni **0,0084 ha**, **86/1** o powierzchni **0,0165 ha** i **152/1** o powierzchni **0,0073 ha** położonej w obrębie **Goski Duże**, gm. Zambrów, która została przejęta z mocy prawa na rzecz Gminy Zambrów, na podstawie decyzji Starosty Zambrowskiego Nr 7/2022 z dnia 29.12.2022 r. znak: AB.6740.2.9.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod „*Rozbudowę ciągu drogowego dróg gminnych nr 106060B i 106038B Goski Duże - Zaręby Kramki, gmina Zambrów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną*”, na kwotę **8 699,00 zł** (słownie: osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 00/100), w tym:
 - w działce nr 65/3: wartość gruntu – 1 076,00 zł
 - w działce nr 86/1: wartość gruntu – 5 107,00 zł
 - w działce nr 152/1: wartość gruntu – 2 516,00 złzgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Daniela Brajczewskiego (upr. Nr 5986), z dnia 06.05.2023 r.
2. Ustalić odszkodowanie za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w wysokości: **8 699,00 zł** (słownie: osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 00/100)
3. Zobowiązać Gminę Zambrów 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 2023 r. poz. 162) 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.

Decyzją Starosty Zambrowskiego Nr 7/2022 z dnia 29.12.2022 r. znak: AB.6740.2.9.2022, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, która stała się ostateczna dnia 01.02.2023 r., zezwolono Gminie Zambrów na „*Rozbudowę ciągu drogowego dróg gminnych nr 106060B i 106038B Goski Duże - Zaręby Kramki, gmina Zambrów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną*”. Decyzją tą objęto między innymi nieruchomość oznaczoną działką nr: **65/3** o powierzchni **0,0084 ha**, **86/1** o powierzchni **0,0165 ha** i **152/1** o powierzchni **0,0073 ha** położoną w obrębie ewidencyjnym Goski Duże gm. Zambrów. Działki te przeszły z mocy powołanego na wstępie przepisu na własność **Gminy Zambrów**. Przedmiotowa nieruchomość nie posiadała księgi wieczystej.

Na Staroście Zambrowskim, jako organie właściwym rzeczowo i miejscowo, ciąży ustawowy obowiązek ustalenia odszkodowania. Zawiadomieniem z dnia 25.01.2023 r. znak: GK.683.2.1.2023 wszczęto postępowanie w tej sprawie i wskazano przewidywany termin załatwienia sprawy do 30 czerwca 2023 r. z uwagi na niezbędny okres na sporządzenie operatów szacunkowych, po uzyskaniu na ten cel środków finansowych od Wojewody Podlaskiego, a następnie przeprowadzenie postępowania administracyjnego w celu ustalenia odszkodowania za przejęte nieruchomości.

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.

Nieuregulowany stan prawny działek nr 65/3 o powierzchni 0,0084 ha, 86/1 o powierzchni 0,0165 ha i 152/1 o powierzchni 0,0073 ha położonych w obrębie Goski Duże gm. Zambrów 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 wpisany jest posiadacz samoistny Wspólnota Gruntowa Wsi Goski Duże.

W związku z nieustalonym stanem prawnym co do przedmiotu przejęcia działek nr 65/3, 86/1 i 152/1 zachodziło prawdopodobieństwo, że istnieją inne strony nieznane organowi mające interes prawny i faktyczny w uzyskaniu odszkodowania za przejętą nieruchomość. W związku z powyższym obwieszczeniem Starosty Zambrowskiego z dnia 25.01.2023 r. znak: GK.683.2.1.2023 podano do publicznej wiadomości na okres 14 dni, od dnia 27.01.2023 r., zawiadomienie o wszczęciu postępowania odszkodowawczego poprzez jego wywieszenie na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Zambrowie i Urzędu Gminy Zambrów oraz opublikowanie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Zambrowskiego.

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. W sprawie niniejszej, dla potrzeb ustalenia odszkodowania, rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy, w którym określił wartość przejmowanej na rzecz Gminy Zambrów nieruchomości na kwotę 8 699,00 zł, w tym:

- w działce nr 65/3: wartość gruntu – 1 076,00 zł
- w działce nr 86/1: wartość gruntu – 5 107,00 zł
- w działce nr 152/1: wartość gruntu – 2 516,00 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 555). Do wyceny gruntu biegły rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze – **metodę porównywania parami.**

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. 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". (...)*
- 3. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.*

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Zambrów z dnia 30.03.2023 r. wyceniana nieruchomość w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów uchwalonym uchwałą nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. z późniejszymi zmianami przeznaczona jest:

- działki nr 65/3 i 152/1 – pod drogi publiczne klasy lokalnej/dojazdowej.
- działka nr 86/1 – pod tereny zabudowy zagrodowej oraz drogi publiczne klasy lokalnej/dojazdowej

Przeznaczenie przeważające wśród nieruchomości przyległych to obszar oznaczony jako R- tereny rolnicze, oraz MR- tereny zabudowy zagrodowej.

Mając na uwadze przedmiot wyceny i jego charakterystyczne cechy, oraz przeznaczenie nieruchomości przyległych, rzeczoznawca majątkowy poddał analizie:

1. rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. Pod uwagę brane były także nieruchomości o innym przeznaczeniu ale z wydanymi warunkami na zabudowę zagrodową na dzień transakcji. Analizowany rynek ograniczony został do miejscowości gminy Zambrów charakteryzujących się mieszaną zabudową – zagrodową i jednorodziną. Uwzględniono transakcje z ostatnich dwóch lat.
2. rynek nieruchomości rolnych, niezabudowanych, oznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zambrów jako tereny rolnicze, badając obszar południowej części gminy Zambrów. Uwzględniono transakcje z ostatnich dwóch lat.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na rynku nieruchomości. W analizie nie uwzględniono tych cen transakcyjnych nieruchomości, w których wystąpiła sprzedaż z odroczonym terminem przekazania nieruchomości nabywcy, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata udzielona od ceny lub sprzedaż w drodze przetargu, gdy cena rażąco odbiegała od pozostałych cen transakcyjnych.

Z uwagi na to, że przedmiot wyceny zgodnie z Decyzją nr 7/2022 Starosty Zambrowskiego z dnia 29 grudnia 2022 r. został przeznaczony na rozbudowę i przebudowę drogi gminnej, w procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy zastosował § 36 ust - 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".*

Stosownie do art.134. ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. *Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem **art. 135** określenie wartości odtworzeniowej, 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.*

Nieruchomość wyceniana została przeznaczona pod tereny dróg publicznych. W związku z powyższym rzeczoznawca zastosował § 36. ust 4 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. W ocenie rzeczoznawcy transakcje drogowe nie mogą być podstawą do szacowania wartości odszkodowania, ze względu na brak możliwości zachowania zasady „podobieństwa” nieruchomości wycenianej i nieruchomości „drogowych” oraz na brak cech rynkowych w obrocie tego typu nieruchomościami. Wykorzystanie transakcji drogowych w procesie szacowania wartości rynkowej nieruchomości budzi wątpliwości co do czysto rynkowego charakteru transakcji drogowych. W związku z powyższym biegły oszacował wartość rynkową nieruchomości przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. W przypadku nieruchomości powstałych w wyniku podziału, jako grunty przyległe rozumie się te, z których zostały wydzielone.

Z ustaleń biegłego wynika, że nieruchomości przeznaczone pod drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne są w obecnym stanie prawnym nabywane decyzjami administracyjnymi, w związku z czym obrót rynkowy przedmiotowymi nieruchomościami jest marginalny. W związku z tym, że średnia cena nieruchomości drogowych wyniosła 32,29 zł/m², a średnia cena niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową na analizowanym rynku – 31,61 zł/m² można stwierdzić, że przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia nie zwiększa wartości nieruchomości. W związku z powyższym rzeczoznawca wskazał, że nie ma tu zastosowania § 36, ust 3.1 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

Natomiast z uwagi na to, że średnia cena niezabudowanych gruntów rolnych na analizowanym rynku wynosi 8,48 zł/m² można stwierdzić, iż przeznaczenie nieruchomości

zgodnie z celem wyłączenia zwiększa wartość nieruchomości. W związku z powyższym rzeczoznawca wskazał, że ma tu zastosowanie § 36, ust 3.1 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Zastosowano maksymalną wartość współczynnika 1,5, wynikającą z zależności: $32,29 \text{ zł/m}^2 / 8,48 \text{ zł/m}^2 = 3,81$.

Analiza wpływu czasu na ceny transakcyjne została przeprowadzona w oparciu o rozszerzony rynek transakcji nieruchomościami przyjętymi do analizy. W tym celu rzeczoznawca wykorzystał metodę regresji w programie Microsoft excel zgodnie z literaturą branżową (A. Hopfer, K. Trynkos) dla rzeczoznawców majątkowych. Mając na uwadze wynik analizy rzeczoznawca zaktualizował ceny jednostkowe nieruchomości na dzień wyceny.

Organ I instancji dokonał oceny przydatności sporządzonego operatu szacunkowego na potrzeby naliczenia wielkości odszkodowania i stwierdził, że został on wykonany rzetelnie, zgodnie z art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Do wyceny gruntu biegły rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze – metodę porównywania parami analizując rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oraz rynek nieruchomości rolnych, niezabudowanych, oznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zambrów jako tereny rolnicze. Taki wybór nieruchomości do analizy wynika z braku transakcji drogowych na lokalnym rynku Zambrowskim a także na rynku regionalnym. Ilość przyjętych do porównania transakcji jest wystarczająca do przeprowadzenia analizy i obliczenia ceny nieruchomości wycenianej. Rzeczoznawca przeanalizował czy przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wyłączenia powoduje zwiększenie jej wartości, a także wpływ czasu na ceny jednostkowe. W celu właściwej wyceny dokonano oględzin działek wyłączonych, dokonano sprawdzenia stanu prawnego, oraz zapisów odnośnie zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia i wprowadzone w tym celu korygujące cechy rynkowe mające wpływ na ceny zostały ustalone prawidłowo. Wycenione wartości jednostkowe zbliżone są do średnich notowanych na lokalnym rynku nieruchomości podobnych, w związku z czym należy uznać, że możliwe są do osiągnięcia w procesie sprzedaży nieruchomości. Ponadto organ dokonał analizy przepisów regulujących sprawy naliczania odszkodowań za wyłączone grunty pod drogi publiczne, w szczególności dokonał analizy orzeczeń i wykładni Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawach podobnych. W wyniku tej analizy organ doszedł do wniosku, że operat szacunkowy z 06 maja 2023 r. może stanowić podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą pod budowę drogi publicznej.

Zgodnie ze stanowiskiem zawartym w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2021 r. (I OSK 4120/18) *„Operat, który jest opinią rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnoszących się do szacowania wartości nieruchomości jest dowodem w sprawie administracyjnej i stosownie do art. 77 § 1 i art. 80 KPA podlega ocenie, tak jak każdy inny dowód. Ani sąd, ani też organ prowadzący postępowanie nie mogą jednak wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponują wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły(...). 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 (art. 154 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Sama metodyka szacowania nieruchomości nie może być przedmiotem oceny ani organu administracji, ani też sądu.

W wyroku z dnia 06.12.2022 r. (I OSK 2028/19): „Naczelny Sąd Administracyjny zwraca jednak uwagę, że zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., **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. Brzmienie tego przepisu oznacza, że zakwestionowanie operatu szacunkowego przez organ administracji publicznej lub sąd administracyjny jest dopuszczalne, ale wyłącznie w wyjątkowych i oczywistych wypadkach, jeżeli zostanie wykazane, że przy sporządzeniu operatu doszło do naruszenia prawa albo operat zawiera ewidentne błędy, które dyskwalifikują jego walory dowodowe.”

Oznacza to, że w sytuacji, gdy z treści operatu nie wynika, że zawiera on założenia sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa, organ nie jest władny z urzędu kwestionować poczynionych w nim ustaleń.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna
- wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W przedmiocie czy byłemu właścicielowi przysługuje 5% dodatek zwiększający odszkodowanie ustalono, że nie wpłynęło żadne oświadczenie byłego właściciela o dobrowolnym wydaniu nieruchomości inwestorowi. W związku z powyższym uznano, że upłynął termin uprawniający do zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości wynikający z art. 18 ust. 1e „specustawy drogowej”.

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.

Starosta Zambrowski poinformował, że stosownie do art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego strony mogą zapoznać się z zebrany materiał dowodowy, a także składać wnioski w przedmiotowej sprawie. Do dnia wydania niniejszej decyzji strony nie wniosły zastrzeżeń.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu na okres 14 dni, od dnia 07.07.2023 r., na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Zambrowie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Zambrowskiego a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zambrów.

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 2023 r. poz. 775 ze zm.) przed upływem 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.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Tomasz Żychowski
Naczelnik Wydziału Geodezji
Kartografii i Katastru
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Gmina Zambrów