

G.683.13.12.2018

Siedlce, dnia 18 września 2025 r.

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) 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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) z urzędu

u s t a l a m

1. odszkodowanie za działkę położoną w miejscowości Skórzec, gmina Skórzec, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 34/24 o pow. 0,0027 ha w łącznej wysokości 1 545 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset czterdzieści pięć złotych zero groszy) na rzecz Pani . w udziale 3/96 części, na rzecz Pana .
w udziale 3/96 części, na rzecz Pana . w udziale 3/96 części, na rzecz Pani . w udziale 3/96 części, na rzecz Pani
w udziale 7/24 części, na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana w udziale 7/24 części oraz na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana w udziale 7/24 części;
2. do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązany jest Gmina Skórzec. 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 ustalone na rzecz nieustalonych spadkobierców Pana oraz Pana . wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 29 czerwca 2018 r. nr 521/2018 (znak B.6740.14.60.2018) Starosta Siedlecki, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Skórzec, zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Przebudowa i rozbudowa drogi - ul. Cmentarna w miejscowości Skórzec” na terenie gminy Skórzec, powiat siedlecki, województwo mazowieckie; zatwierdził podział między innymi działki nr 34/9 z obrębu Skórzec na działki nr 34/23 i 34/24 oraz stwierdził, że działka nr 34/24 o pow. 0,0027 ha stała się z mocy prawa własnością Gminy Skórzec.

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,

Wyjaśnić należy, iż stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) 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. Zgodnie zaś z art. 113 ust. 7 w/c ustawy przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Mając powyższe na uwadze przedmiotowe działki traktuje się jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie zaś z brzemieniem art. 133 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 97 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) gdy ustąpią przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, o których mowa w § 1 pkt 1-4, organ administracji publicznej podejmuje postępowanie z urzędu lub na żądanie strony. Mając powyższe na uwadze właściwe było podjęcie przedmiotowego postępowania.

Dodatkowo, uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości został zlecony szacunek przedmiotowych działek w celu ustalenia ich wartości rynkowej.

Rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7010, w operacie szacunkowym z dnia 7 lipca 2025 r., ustalił wartość rynkową działki nr 34/24 na kwotę 1 545 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 nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) 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 wydaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Dlatego też ocena prawidłowości operatu

nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Rzeczoznawca majątkowy poddał analizie rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu drogowym, położonych na terenie powiatu mińskiego, siedleckiego, węgrowskiego, bialskiego, łukowskiego i łosickiego. Analizie poddany został okres 2-3 lat poprzedzających sporządzenie wyceny.

Ze sporządzonego operatu szacunkowego wynika, iż rzeczoznawca majątkowy wybrał 25 nieruchomości podobnych przeznaczonych pod inwestycje drogowe, których ceny zawierają się w przedziale od 12,16 zł/m² do 92,37 zł/m².

Wartość jednostkowa gruntu została oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 57,21 zł/m².

Wartość rynkowa działki nr 34/24 oszacowana została na kwotę **1 545 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 ze zm.) oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, a tym samym w ocenie tut. organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

Zawiadomieniem z dnia 18 sierpnia 2025 r. znak G.683.13.12.2018 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 terminie określonym w w/w piśmie strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

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.