

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311, dalej jako *z.r.i.d.*) oraz art. 113 ust. 6, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm., dalej jako: *u.g.n.*) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, dalej jako *k.p.a.*)

orzekam

1. **ustalić wysokość odszkodowania** za nieruchomość położoną w obrębie 0010 Plec, jednostka ewidencyjna 142308_2 Wieniawa, oznaczoną według ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 17/1 o powierzchni całkowitej 0,0004 ha, która stała się własnością Powiatu Przysuskiego, zgodnie z ostateczną decyzją Starosty Przysuskiego nr AB.6740.7.2.3.2024 znak: AB.6740.7.1.5.2023 z dnia 8 kwietnia 2024 r. (data ostateczności decyzji: 25 czerwca 2024 r.) w sprawie realizacji inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi powiatowej Nr 3331W Dębiny-Plec-Brudnów od km 1+300 do km 4+170 w kwocie całkowitej 40,00 zł (słownie: czterdzieści złotych i 00/100) na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do 1/1 udziału we własności w ww. nieruchomości,
2. **zobowiązać Zarząd Powiatu Przysuskiego, działający w imieniu Powiatu Przysuskiego**, do złożenia ustalonego w punkcie 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo, w terminie 14 dni, licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 8 kwietnia 2024 r. nr AB.6740.7.2.3.2024 znak: AB.6740.7.1.5.2023 Starosta Przysuski na podstawie przepisów ustawy *z.r.i.d.* udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na rzecz Powiatu Przysuskiego dla inwestycji polegającej na rozbudowie drogi powiatowej nr 3331W Dębiny – Plec - Brudnów od km 1+300 do km 4+170. W myśl art. 12 ust. 4 pkt 2 *z.r.i.d.*, nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, stają się z mocy prawa własnością odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. W związku z powyższym, działka nr 17/1 stała się z mocy prawa własnością Powiatu Przysuskiego z dniem, w którym ww. decyzja stała się ostateczna, tj. z dniem 25 czerwca 2024 r.

Organ przeprowadził czynności potwierdzające osoby, którym przysługuje odszkodowanie. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków według stanu na dzień wydania oraz uprawomocnienia decyzji dla przedmiotowej nieruchomości nie ujawniono właściciela (zapis w ewidencji gruntów: własność – nieustalony, inny rodzaj władania: Sxxxxxxx Gxxxxx), brak jest informacji o istnieniu księgi wieczystej dla danej nieruchomości oraz brak jest innych dokumentów potwierdzających własność.

Zawiadomieniem z dnia 20 sierpnia 2024 r. Starosta Przysuski zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0010 Plec, jednostka ewidencyjna 142308_2 Wieniawa, oznaczoną według ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 17/1 o powierzchni całkowitej 0,0004 ha. Organ w przedmiotowym zawiadomieniu poinformował również strony postępowania administracyjnego o tym, iż w przypadku wydania nieruchomości w terminie 30 dni od terminów określonych w art. 18 ust. 1e ustawy *z.r.i.d.*, dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych decyzją przysługuje powiększona wysokość odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości oraz zobowiązał strony do przekazania dokumentów świadczących o dacie odbioru nieruchomości, z zastrzeżeniem, iż brak przedłożenia owej dokumentacji w terminie do dnia wydania decyzji równoznaczne będzie z brakiem wydania nieruchomości w terminach wskazanych w art. 18 ust. 1e ustawy *z.r.i.d.* Jednocześnie, Starosta Przysuski na podstawie art. 36 § 1 ustawy *k.p.a.* wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 31 grudnia 2024 r. z uwagi na czas związany z zamówieniem, weryfikacją oraz odbiorem operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej nieruchomości oraz konieczność zgromadzenia niezbędnych dowodów w sprawie. Nieznane strony postępowania zawiadomiono poprzez publiczne obwieszczenie na podstawie art. 49 *k.p.a.*, tj. poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach Urzędu Gminy Wieniawa oraz Starostwa Powiatowego w Przysusze, a także publikację na stronach starostwa www.przysucha.pl oraz <http://bip.przysucha.pl>.

W dniu 8 listopada 2024 r. do siedziby organu rzeczoznawca majątkowy Pani Bxxxxx Sxxxxxx (nr uprawnień xxxx) przedłożyła operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Plec, gmina Wieniawa, powiat przysuski, województwo mazowieckie, działki nr 17/1 o powierzchni 4 m² oraz wartość odtworzeniową składników gruntu, zgodnie z którym określona wartość nieruchomości według jej stanu na dzień 8 kwietnia 2024 r. i cen na dzień 8 listopada 2024 r. wyniosła 40 zł (słownie: czterdzieści złotych).

Zawiadomieniem z dnia 20 listopada 2024 r. Starosta Przysuski zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 17/1, położoną w gminie Wieniawa, obrębie Plec. Jednocześnie, organ poinformował o sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym określającym wartość nieruchomości na wysokość 40 zł oraz dołączył do pisma kserokopię wyciągu z operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 8 listopada 2024 r. Organ poinformował również, że istnieje możliwość zapoznania się z treścią operatu szacunkowego w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, z zastrzeżeniem, iż brak zgłoszenia się strony we wskazanym terminie celem zapoznania się z operatem szacunkowym równoznaczny będzie z akceptacją treści operatu szacunkowego oraz określonej wartości nieruchomości. Ponadto, organ poinformował o przysługującym prawie do zapoznania się z zebranych materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz o prawie do wypowiedzenia się co do zebranego materiału dowodowego w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Nieznane strony postępowania zawiadomiono poprzez publiczne obwieszczenie na podstawie art. 49 *k.p.a.*, tj. poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach Urzędu Gminy Wieniawa oraz Starostwa Powiatowego w Przysusze, a także publikację na stronach starostwa www.przysucha.pl oraz <http://bip.przysucha.pl>.

Do dnia wydania decyzji strony nie skorzystały z przysługującego im prawa do zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a także do dnia wydania decyzji nie wpłynęło żadne pismo od stron w sprawie wartości nieruchomości lub uwag do operatu szacunkowego.

Postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na podstawie art. 12 ust. 4a ustawy *z.r.i.d.*, zgodnie z którym decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W związku z tym, że organem wydającym decyzję z dnia 8 kwietnia 2024 r. nr AB.6740.7.2.3.2024 znak: AB.6740.7.1.5.2023 w sprawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej był Starosta Przysuski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na organie zaistniał również obowiązek ustalenia wysokości odszkodowania za przejętą nieruchomość.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f ustawy *z.r.i.d.* odszkodowanie za nieruchomość, zajęte pod realizację inwestycji drogowej, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Na podstawie art. 113 ust. 6 *u.g.n.* za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym uznaje 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. Na podstawie zgromadzonych danych dla przedmiotowej nieruchomości nie ujawniono właściciela, zgodnie z treścią ewidencji gruntów jest on nieustalony, brak jest informacji o istnieniu księgi wieczystej dla danej nieruchomości oraz brak jest innych dokumentów potwierdzających własność. W związku z powyższym uznać należy, że postępowanie administracyjne dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu przepisów *u.g.n.*

W związku z art. 12 ust. 5 ustawy *z.r.i.d.* potwierdzającym obowiązek stosowania przepisów ustawy *u.g.n.* przy określaniu wysokości odszkodowania oraz art. 130 ust. 2 ustawy *u.g.n.* ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Stosownie do art. 134 ust. 1 ustawy *u.g.n.* *Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości, w dalszej części ust. 2 stanowi, że 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.* Wysokość odszkodowania, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

W związku z powyższym, w operacie szacunkowym określającym wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Plec, gmina Wieniawa, powiat przysuski, województwo mazowieckie, działki nr 17/1 o powierzchni 4 m² oraz wartość odtworzeniową składników gruntu, określono wartość nieruchomości według jej stanu na dzień 8 kwietnia 2024 r. i cen na dzień 8 listopada 2024 r. w wysokości 40 zł (słownie: czterdzieści złotych).

Zgodnie z obowiązującymi na dzień wyceny przepisami prawa - § 49 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomość przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów *z.r.i.d.* określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia

odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 *u.g.n.* bez uwzględnienia ustaleń decyzji, przy czym nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. Mając na uwadze powyższe oraz art. 154 *u.g.n.* potwierdzający, że *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*, w przedmiotowej sprawie zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z § 8 ust. 2 ww. rozporządzenia *przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się 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 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.*

Zgodnie z treścią operatu szacunkowego, przedmiotowa działka znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast teren objęty jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieniawa na podstawie uchwały nr XIV/132/2000 Rady Gminy Wieniawa z dnia 28 lutego 2000 r., zgodnie z którym działka znajduje się na terenach rolnych. Wartość rynkowa gruntu, zgodnie z treścią operatu szacunkowego wyniosła 40 zł.

Zgodnie z treścią operatu szacunkowego na dzień 8 kwietnia 2024 r. przedmiotowa nieruchomość była niezabudowana, użytkowana rolniczo, o kształcie wydłużonego czworokąta. Nieruchomość posiadała bezpośredni dostęp do drogi powiatowej, natomiast w sąsiedztwie działki zlokalizowane były grunty rolne i zabudowy wiejskiej.

W związku z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 września 2009 r. sygn. akt I OSK 1246/08, cyt.: *Obowiązkiem organu administracji, jest troska o to, aby opinia rzeczoznawcy majątkowego wyjaśniała wszelkie zgłoszone w postępowaniu przez stronę zarzuty i wątpliwości. (...). Dowód ten podlega swobodnej ocenie co do jego wiarygodności i mocy dowodowej, w kontekście również innych złożonych w sprawie dowodów, w tym wypowiedzi i wyjaśnień złożonych w postępowaniu przez strony. Organ nie może co prawda wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Organ winien jednak dokonać oceny tego dowodu pod względem formalnym, czy nie zawiera on braków, niejasności. Na nim spoczywa obowiązek dokładnego wyjaśnienia sprawy i podjęcia niezbędnych działań dla prawidłowego ustalenia wartości nieruchomości, a to z kolei wynika z obowiązku oceny wiarygodności sporządzonej opinii. (...) Skoro przedmiotem oceny operatu jest prawidłowość jego sporządzenia to ocena ta musi następować według takich samych zasad, jakie obowiązują przy jego sporządzeniu. Ocena prawidłowości operatu obejmować musi takie kwestie jak: przyjęte sposoby określenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i techniki wyceny, sposoby określenia wartości nieruchomości dla określonego celu w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia. Innymi słowy, ocena prawidłowości dokonanych przez rzeczoznawców wycen stanowi formę ich weryfikacji pod kątem zgodności z przepisami.*

Biorąc powyższe pod uwagę, ocena jakościowa operatu szacunkowego oraz jego zgodności ze specyfikacją i warunkami umowy wykazała, iż został on sporządzony zgodnie z umową, został sprawdzony pod względem arytmetycznym, wiarygodności i zupełności bez ingerencji w wiedzę specjalną rzeczoznawcy, przy czym wad nie stwierdzono. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi w terminie sporządzenia operatu przepisami prawa tj.:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 311),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

Pojęcie wydania nieruchomości, zostało wyjaśnione w Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 sierpnia 2013 r. I SA/Wa10317/13, tj. cyt.: *„Za wydanie nieruchomości nie można uznać pasywnej postawy właściciela, który oczekiwałby, że inwestor będzie w każdej chwili zainteresowany zajęciem nieruchomości. W przypadku posiadania przez byłych właścicieli jakiegokolwiek dokumentu, z którego wynikałoby, że dobrowolnie wydali nieruchomość, bądź zgodzili się na jej wydanie, powinni przedłożyć taki dowód do akt sprawy.”* Biorąc pod uwagę powyższe, w związku z zapisem art. 18 ust. 1e ustawy *z.r.i.d.* oraz na podstawie pisma z dnia 20 sierpnia 2024 r., w którym Starosta Przysuski poinformował o możliwości dostarczenia do tut. urzędu dokumentacji potwierdzającej datę odbioru przedmiotowej nieruchomości oraz pouczył, iż brak przedłożenia przez strony dokumentu świadczącego o dacie odbioru nieruchomości równoznaczny będzie z brakiem wydania nieruchomości w terminie 30 dni od dni wskazanych w art. 18

ust. 1e *z.r.i.d.*, stwierdza się, iż od czasu wszczęcia postępowania nie przedłożono żadnych dokumentów świadczących o dacie odbioru przedmiotowej nieruchomości oraz świadczących o powiększeniu należności wysokości odszkodowania o 5%, dlatego też wysokość odszkodowania ustalona została na podstawie posiadanego materiału zgromadzonego w toku postępowania administracyjnego.

Nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości powoduje konieczność zastosowania przepisu art. 118a *u.g.n.*, który przewiduje obowiązek wpłaty odszkodowania do depozytu sądowego.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 *k.p.a.* w związku z art. 118a ust. 2 *u.g.n.* Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone podmiotowi, który wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Biorąc pod uwagę powyższe organ I instancji prowadzący postępowanie odszkodowawcze, dokonując oceny całości zgromadzonego materiału dowodowego, orzekł jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 ustawy *k.p.a.* w związku z art. 9a *u.g.n.* od niniejszej decyzji stronom przysługuje możliwość wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Przysuskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 127a *k.p.a.* 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.

Oświadczenie woli zrzeczenia się prawa odwołania składa się organowi administracji publicznej, który wydał decyzję w I instancji. Oświadczenie, o którym mowa powyżej powinno spełniać wymogi co do treści i formy określone w art. 63 *k.p.a.*



Z up. STAROSTY
[Signature]
mgr Marek Kilianek
Wicestarosta

Otrzymują:

1. Powiat Przysutki – Powiatowy Zarząd Dróg Publicznych w Przysusze, ul. Świętokrzyska 52, 26-400 Przysucha;
2. a/a.

Po nadaniu klauzuli ostateczności otrzymują:

1. Powiat Przysutki – Wydział Finansowy w/m.

Niniejszą decyzję wywiesza się:

1. Urząd Gminy Wieniawa – tablica ogłoszeń;
2. Starostwo Powiatowe w Przysusze – tablica ogłoszeń;
3. Strona internetowa Starostwa Powiatowego w Przysusze www.przysucha.pl;
4. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Przysusze <http://bip.przysucha.pl>.