

GK. 683.92.2022.AS

**DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1 i art. 23 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), art. 130 ust. 2, art. 132, art. 133 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

**o r z e k a m o:**

1. Ustaleniu odszkodowania za nieruchomość **położoną w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczoną jako działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha o nieuregulowanym stanie prawnym w wysokości 2 060,00 zł /słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt złotych/**, która stała się własnością Powiatu Płockiego na podstawie decyzji Starosty Płockiego Nr 12/2022, znak: AB-II.6740.3.7.2022 z dnia 27 czerwca 2022 r., o zezwoleniu na inwestycję drogową pn.: „rozbudowa drogi powiatowej nr 2948W Dzierżanowo – Gromice – Mąkolin – Rogowo” i przewidziana została pod realizację ww. inwestycji.
2. Zobowiązaniu Powiatu Płockiego do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z przepisem art. 133 pkt. 2 i art. 118 a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Do skutków zwłoki, lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

**U z a s a d n i e n i e:**

Decyzją Starosty Płockiego Nr 12/2022, znak: AB-II.6740.3.7.2022 z dnia 27 czerwca 2022 r., o zezwoleniu na inwestycję drogową pn.: „rozbudowa drogi powiatowej nr 2948W Dzierżanowo – Gromice – Mąkolin – Rogowo”, nieruchomość położona w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczoną jako działka numer 86/1

o powierzchni 0,0106 ha, stała się własnością Powiatu Płockiego. Decyzji tej, z dniem jej wydania, został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Postanowieniem nr 165/P/20222 z dnia 25 listopada 2022 r., znak sprawy: SPN- P.7570.135.2022.DR Wojewoda Mazowiecki wyznaczył Starostę Gostynińskiego jako organ właściwy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczoną jako działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha.

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 (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 311), nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren określone decyzją lokalizacyjną stają się z mocy prawa własnością Powiatu Płockiego w odniesieniu do dróg powiatowych – z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 ww. ustawy. Wyżej opisana decyzja Starosty Płockiego Nr 12/2022, znak: AB-II.6740.3.7.2022 z dnia 27 czerwca 2022 r., o zezwoleniu na inwestycję drogową pn.: „rozbudowa drogi powiatowej nr 2948W Dzierżanowo – Gromice – Mąkolin – Rogowo”, stała się ostateczna w dniu 26 sierpnia 2022 roku.

Na podstawie art. 12 ust. 4a i ust. 5 ww. ustawy za przejęte nieruchomości organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zobowiązany jest do ustalenia wysokości odszkodowania. W niniejszej sprawie organem właściwym w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczoną jako działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha wyznaczonym przez Wojewodę Mazowieckiego Postanowieniem nr 165/P/20222 z dnia 25 listopada 2022 r., znak sprawy: SPN- P.7570.135.2022.DR jest Starosta Gostyniński.

Działka numer 86 o powierzchni 0,29 ha, z której wydzielona została działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha ma nieuregulowany stan prawny i stanowiła pobocze drogi. Wg stanu na dzień wydania decyzji Starosty Płockiego Nr 12/2022, znak: AB-II.6740.3.7.2022 tj. 27 czerwca 2022 r. na gruncie występowały następujące użytki: drogi „dr” w rejestrze ewidencji gruntów figuruje zapis: władanie samoistne Gmina Bulkowo ul. Szkolna 1, 09-454 Bulkowo. Wydzielona część stanowiła pobocze drogi. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się gospodarstwa rolne oraz grunty rolne.

Zawiadomieniem nr GK.683.92.2022.AS z dnia 15 listopada 2022 r., zostało wszczęte przez Starostę Gostynińskiego postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do nieruchomości położonej w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczonej jako działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha, które zostało podane do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń oraz stronach internetowych Urzędu Gminy w Bulkowie oraz w Starostwie Powiatowym w Płocku, w którym Starosta Gostyniński wezwał wszystkie osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, aby w terminie 14 dni od dnia podania niniejszego zawiadomienia do publicznej wiadomości zgłaszały swoje roszczenia.

W związku z brakiem takich roszczeń należy ustalić odszkodowanie, jak dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych do ustalenia wysokości i wpłaty odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W świetle art. 113 ust. 6 u.g.n. 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 z art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 311) wysokość odszkodowania 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.

Dla terenu, na którym usytuowana jest działka będąca przedmiotem wyceny, zgodnie z zaświadczeniem znak: RRA.ZP.6727.16.2023 z dnia 31 stycznia 2023 r. wydanym przez Wójta Gminy Bulkowo, brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bulkowo zatwierdzonego Uchwałą Nr 237/XXXII/02 Rady Gminy Bulkowo z dnia 30 września 2002 r. oraz zmianą Studium w zakresie elektrowni wiatrowych zatwierdzonego uchwałą Nr 105/XII/12 Rady Gminy Bulkowo z dnia 7 lutego 2012 r. działka numer 86 przewidziana jest w części pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W świetle art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość nieruchomości.

W celu ustalenia wysokości odszkodowania Postanowieniem z dnia 25 października 2023 r., nr GK. 683.92.2022.AS powołano rzeczoznawcę majątkowego P. Mariusza Gałgańskiego, prowadzącego Kancelarię Rzeczoznawcy Majątkowego 88-110 Inowrocław, Orłowo 135, uprawnienia zawodowe numer 8120, którym zobowiązano biegłego do sporządzenia opinii w formie operatu szacunkowego, w terminie do dnia 8 grudnia 2023 roku.

W przedmiotowej sprawie Starosta Gostyniński przyjął jako dowód operat szacunkowy z dnia 30 listopada 2023 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego – Pana Mariusza Gałgańskiego, uprawnienia numer 8120, który określił wartość prawa własności nieruchomości położonej w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczoną jako działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha, w wysokości 2 060,00 zł /słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt złotych/.

W ocenie Starosty Gostynińskiego operat został sporządzony prawidłowo, przy zastosowaniu obowiązujących przepisów, w tym ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniem z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832), zgodnie z zasadą szczególnej staranności, zwłaszcza w zakresie rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego, zawartych w operacie wniosków oraz ich uzasadnienia. W operacie szacunkowym biegły uwzględnił cechy przedmiotowej nieruchomości mające wpływ na jej wartość. Operat szacunkowy zawiera również wyjaśnienia, co do wyboru metody szacowania nieruchomości. Stosownie do treści art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, zgodnie z art. 154 ust.1 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.

Wyceny dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego, kosztowego lub mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z § 7 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca majątkowy Pan Mariusz Gałgański rozpoczął wycenę od określenia trzech podstawowych kryteriów badania:

- a) określenia rodzaju badanego rynku - dokonano analizy rynku sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych jako tereny dróg publicznych,
- b) obszaru badanego rynku – badanie przeprowadzono w granicach powiatu plockiego,
- c) badany okres notowanych transakcji- od listopada 2021 r. do listopada 2023 r.

Według wskazanych kryteriów badania zanotowano dziesięć transakcji sprzedaży

nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych jako tereny dróg publicznych w granicach powiatu płockiego, z których usunięto, te które odbiegają od przyjętych kryteriów. W ten sposób dla potrzeb wyceny utworzono zbiór nieruchomości podobnych obejmujący sześć nieruchomości, położonych w miejscowościach: Maszewo n. Wisłą, Siecień, Grabina, Brudzeń Duży. Ceny jednostkowe w tym zbiorze wahały się od 20,00 zł/m<sup>2</sup> do 33,30 zł/m<sup>2</sup>. Cena średnia kształtowała się na poziomie 25,34 zł/m<sup>2</sup>. Dla potrzeb wyceny wybrano trzy transakcje przeznaczone jako tereny dróg publicznych. Przy uwzględnieniu wszystkich cech rynkowych i poprawek korygujących cenę 1 m<sup>2</sup> ustalono na poziomie 19,45 zł/m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym odszkodowanie za nieruchomość położoną w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczoną jako działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha na podstawie operatu szacunkowego z dnia 30 listopada 2023 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Mariusza Gałgańskiego, uprawnienia numer 8120 ustala się w wysokości 2 060,00 zł /słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt złotych/.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel nieruchomości, objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, której mowa w art. 17, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo, 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 związku, z tym że przedmiotowa nieruchomość nie ma ustalonego właściciela brak jest podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 118 ust. 2 u.g.n. niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa.

Zgodnie z wymogiem art. 118 a ust. 3 i art. 133 pkt. 2 u.g.n., kwota odszkodowania za przedmiotową nieruchomość, która z mocy prawa przeszła na rzecz Powiatu Płockiego podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, ponieważ odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,

Stosownie do art. 132 ust. 1a ustawy u.g.n. w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Stosownie do zapisów treści art. 10 § 1 i art. 49 Kpa, obwieszczeniem z dnia 23 lutego 2023 r. Starosta Gostyniński zawiadomił, że został zgromadzony cały materiał dowodowy z którym można się zapoznać w terminie od dnia 27 lutego 2024r. do dnia 12 marca 2024r. w sprawie o ustalenie odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0025 Podleck Stary, gmina Bulkowo, oznaczoną jako działka numer 86/1 o powierzchni 0,0106 ha, która stała się własnością Powiatu Płockiego na podstawie decyzji Starosty Nr 12/2022, znak: AB-II.6740.3.7.2022 z dnia 27 czerwca 2022 r., o zezwoleniu na inwestycję drogową pn.:

„rozbudowa drogi powiatowej nr 2948W Dzierżanowo – Gromice – Mąkolin – Rogowo”, które zostało podane do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń oraz stronach internetowych Urzędu Gminy w Bulkowie oraz w Starostwie Powiatowym w Płocku.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, nikt nie zgłosił praw do przedmiotowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny i prawny orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji, za pośrednictwem Starosty Gostynińskiego.

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, że brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Płocku  
BIP, tablica ogłoszeń
2. Urząd Gminy Bulkowo  
BIP, tablica ogłoszeń
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Płocku
4. Powiat Płocki
5. a/a



Z up. Starosty  
*mgr inż. Dariusz Dobosz*  
Naczelnik Wydziału Geodezji,  
Ludniogrofilii, Katastru i Nieruchomości