

G.683.52.2022.MS

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4, ust. 5, art. 18 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 2023 r., poz. 162), art. 129 ust. 5 pkt. 3, art. 130, art. 132 ust. 1a, ust. 2, ust. 3, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 z późn. zm.) z urzędu

1. Ustalam odszkodowanie **na rzecz spadkobierców Pana Stefana Czajka s. Franciszka i Karoliny oraz jego żony Bronisławy Czajka c. Michała i Ewy w wysokości 8 615,00 zł (słownie: osiem tysięcy sześćset piętnaście złotych zero groszy)**, za nieruchomość gruntową oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków obręb Morzyczyn Włóki gm. Sadowne numerem działki 386/1 o pow. 0,0227 ha, która przeszła na własność Powiatu Węgrowskiego zgodnie z decyzją Starosty Węgrowskiego Nr 1/2022 z dnia 26 stycznia 2022 roku, znak: AB.6740.1.8.2021. BK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej p.n: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4204W Płatkownica – Morzyczyn – (Granica powiatu) Kiełczew w miejscowościach: Morzyczyn Włóciański i Morzyczyn Włóki ”
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązany jest Powiat Węgrowski. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Odszkodowanie, o którym mowa 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. Stosownie do art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami ustalona kwota odszkodowania określona w pkt. 2, podlega przekazaniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, ze względu na nieuregulowany stan prawny po zmarłych;

### Uzasadnienie

Starosta Węgrowski po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Powiatu Węgrowskiego, decyzją Nr 1/2022 z dnia 26 stycznia 2022 roku, znak: AB.6740.1.8.2021. BK zatwierdził projekt budowlany i udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej p.n: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 4204W Płatkownica – Morzyczyn – (Granica powiatu) Kiełczew w miejscowościach: Morzyczyn Włóciański i Morzyczyn Włóki ” oraz zatwierdził na potrzeby tej inwestycji projekt podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 386 o pow. 2, 3284 ha, w wyniku którego powstała działka 386/1 o pow. 0,0227 ha, przeznaczona pod inwestycję, która na podstawie art. 12 ust. 4 pkt. 2 ustawy

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stała się z mocy prawa własnością Powiatu Węgrowskiego.

Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j Dz. U. z 2023 r. poz. 162) 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 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 2023 r. poz. 162 z późn. zm) 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 (t.j Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm) 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.

Starosta Węgrowski w dniu 4 lipca 2022 roku wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość. Dodatkowo poinformował strony postępowania, że uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowych działek w celu ustalenia ich wartości rynkowej.

Rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 5308 w operacie szacunkowym z dnia 9 listopada 2022 roku ustalił wartość rynkową działki nr 386/1 na kwotę 8 615,00 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 (t.j Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. 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). Również po myśli § 26 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynku.

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 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 i sporządzenia operatu szacunkowego, 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

i sporządzania operatu szacunkowego, do którego art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami odsyła.

Przy wykonywaniu operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy do oszacowania wartości nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Rzeczoznawca majątkowy prawidłowo wziął pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, stan zagospodarowania oraz ilość zawartych transakcji.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz.U z 2021r., poz. 1899 z późn.zm ), 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 § 36.1 Rozporządzenia rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j Dz. U. z 2022 r., poz.176 z późn. zm), określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględniania ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. Zgodnie z art. 134 ust 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i określoną w nich tzw. zasadą korzyści, wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości, zaś jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Dotyczy to sytuacji, gdy nieruchomość lub jej część leży wg. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenie wyłączonym z zabudowy.

Zgodnie z § 36 ust. 3 rozporządzenia, w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości pod drogi nie powoduje zwiększenia ich wartości, wartość rynkową działki gruntu wydzielonej pod nowe drogi publiczne lub poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono tę działkę gruntu i jej powierzchni.

Zgodnie z § 36 ust 4 rozporządzenia, 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. Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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.

Dla potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy określił:

- Zakres przedmiotowy: Nieruchomości drogowe;
- Zakres terytorialny: powiat siedlecki, sokołowski, węgrowski i garwoliński;
- Zakres czasowy badania cen – 2021-2022

W wyniku wyceny otrzymano wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> w wysokości 37,95 zł/m<sup>2</sup>.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że operat szacunkowy został wykonany zgodnie z cytowanymi przepisami prawa oraz spełnia wymogi zarówno ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz.U z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm) oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych oraz przedstawienia toku obliczeń wyniku końcowego. Organ uznał, że wykonany operat może stanowić dowód w sprawie.

Zgodnie z art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j Dz.U. z 2022 r., poz.2000 z późn. zm ) , Starosta Węgrowski zawiadomił strony pismem z dnia 1 grudnia 2022 roku o możliwości zapoznania się z całością zebranego materiału dowodowego, a w szczególności z operatem szacunkowym w którym określona została wartość tej nieruchomości oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W określonym terminie nie wniesiono żadnych uwag i zastrzeżeń.

Jak ustalono w oparciu o Portal Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach właściciel nieruchomości nie żyje.

Stosownie do art. 133 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. 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 przedmiotową działkę traktuje się jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ust. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego tj. poprzez wywieszenie jej na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Węgrowie i Urzędu Gminy Sadowne oraz zamieszczenie na stronie internetowej – Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz Urzędu Gminy w Sadownem.

Zgodnie z art. 49 ust 2 kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomienie o czynnościach i decyzjach organu administracji publicznej przez obwieszczenie lub inny sposób publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości lub przez ogłoszenie w Biuletynie informacji Publicznej, uważa się dokonane po upływie 14 dni od dnia jego publicznego ogłoszenia.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji decyzji.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Węgrowskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
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 rachunku bankowego oraz innych danych niezbędnych do prawidłowego dokonania przelewu.
3. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, podmiot na rzecz którego wypłacono odszkodowanie, lub jego spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.
4. Odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
5. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania,

zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



WICE STAROSTA  
*Marek Renik*

Otrzymują:

1. Spadkobiercy po Panu Stefanie Czajka  
(poprzez ogłoszenie)
2. Spadkobiercy po Pani Bronisławy Czajka  
(poprzez ogłoszenie)
3. Zarząd Powiatu Węgrowskiego  
w.m
4. Starostwo Powiatowe w Węgrowie  
ul. Przemysłowa 5, 07-100 Węgrów  
(w celu zamieszczenia zawiadomienia na tablicy ogłoszeń  
oraz stronie internetowej Starostwa Powiatowego)
5. Urząd Gminy Sadowne  
ul. Kościuszki 3, 07-140 Sadowne  
(w celu zamieszczenia zawiadomienia na tablicy ogłoszeń  
oraz stronie internetowej urzędu na okres 14 dni oraz zwrot  
z adnotacją o powyższym)
6. a.a

Po uprawomocnieniu

1. Wydział Finansowy  
w.m

Sprawę przygotowała:  
M. Sowa – Starszy Inspektor ☎ 25 740-92-36

