



Siedlce, dnia 12 października 2023 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 2023 r., poz. 162 ze zm.) w związku z art. 129 ust. 1 i 5 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) z urzędu

u s t a l a m

1. **odszkodowanie za działkę położoną w obrębie Kotuń, gmina Kotuń, powiat siedlecki, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 1323/1 o pow. 0,0981 ha w łącznej wysokości 104 159 zł (słownie: sto cztery tysiące sto pięćdziesiąt dziewięć złotych zero groszy) na rzecz nieustalonego właściciela;**
2. **do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązana jest Gmina Kotuń. 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 wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat.**

U Z A S A D N I E N I E

Decyzją z dnia 25 sierpnia 2022 r. nr 16/2022 (znak: B.6740.15.12.2022.OM) Starosta Siedlecki, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Kotuń, zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi gminnej – ul. Wspólnej w miejscowości Kotuń”, na terenie gminy Kotuń, powiat siedlecki, województwo mazowieckie oraz stwierdził, że między innymi działka położona w obrębie Kotuń, gmina Kotuń, powiat siedlecki, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 1323/1 o pow. 0,0981 ha stała się z mocy prawa własnością Gminy Kotuń z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 30 września 2022 r.

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 2023 r., poz. 162 ze zm.) 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 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 162 ze 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze 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.

Zawiadomieniem z dnia 25 lipca 2023 r. znak G.683.23.1.2023 poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania, w trybie przepisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 162 ze zm.), za działkę położoną w obrębie Kotuń, gmina Kotuń, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 1323/1 o pow. 0,0981 ha, która na mocy ostatecznej decyzji Starosty Siedleckiego z dnia 25 sierpnia 2022 r. nr 16/2022 znak B.6740.15.12.2022.OM zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pn.: „*Budowa drogi gminnej – ul. Wspólnej w miejscowości Kotuń*”, na terenie gminy Kotuń, powiat siedlecki, województwo mazowieckie, stała się własnością Gminy Kotuń. Dodatkowo poinformowano strony, że uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowej działki w celu ustalenia jej wartości rynkowej.

Rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7010, w operacie szacunkowym z dnia 23 sierpnia 2023 r., ustalił wartość rynkową działki nr 1323/1 na kwotę 96 629 zł, ustalił wartość rynkową części składowej działki w postaci wjazdu na kwotę 6 196 zł oraz ustalił wartość rynkową części składowej działki w postaci przepustu na kwotę 1 334 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 2023 r., poz. 344 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). 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 wydawaną 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 zgodnie z 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 brzmieniem przepisu art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze 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.

Z kolei, zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen

transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z § 4 ust. 4 w/c 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy poddał analizie rynek nieruchomości gruntowych niezbudowanych, przeznaczonych pod drogi oraz rynek nieruchomości rolnych, położonych na terenie powiatu siedleckiego i mińskiego. Analizie poddany został okres od 2018 do 2023 roku. Z operatu szacunkowego wynika, iż rzeczoznawca majątkowy wybrał 23 nieruchomości podobne, przeznaczone pod drogi, których ceny zawierają się w przedziale od 15,22 zł/m² do 143,35 zł/m² oraz 6 nieruchomości podobnych o przeznaczeniu rolnym, których ceny zawierają się w przedziale od 0,98 zł/m² do 4,44 zł/m².

W związku z tym iż, przeznaczenie drogowe działki powoduje zwiększenie wartości gruntu wartość jednostkowa gruntu została oszacowana na podstawie transakcji nieruchomości drogowych i wynosi 98,50 zł/m².

Wartość rynkowa działki nr 1323/1 oszacowana została na kwotę **96 629 zł**, wartość rynkowa części składowej działki w postaci wjazdu oszacowana została na kwotę **6 196 zł**, zaś wartość rynkowa części składowej działki w postaci przepustu oszacowana została na kwotę **1 334 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 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a tym samym w ocenie tut. organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że działka stanowiła nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Stosownie do art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomości, 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.

Zawiadomieniem z dnia 12 września 2023 r. znak G.683.23.1.2023 strony postępowania zostały poinformowane, stosownie do art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), o możliwości zapoznania się z zebrany materiałem dowodowym 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 otrzymania. 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.
3. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, osoba, której wypłacono odszkodowanie, lub jej spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.
4. Odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia 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.



STAROSTA
Karol Tchórzewski

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Kotuń
ul. Siedlecka 56C, 08-130 Kotuń
2. Wójt Gminy Kotuń
ul. Siedlecka 56C, 08-130 Kotuń
z prośbą o zamieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej gminy oraz zwrot z adnotacją o powyższym
3. a.a.

Po nadaniu klauzuli ostateczności:

1. Gmina Kotuń
ul. Siedlecka 56c, 08-130 Kotuń

Qtr

Sprawę prowadzi:
Michał Adamczyk
Referat Gospodarki Nieruchomościami
tel. 25 632 45 80 wew. 8

Kierownik Referatu Gospodarki
Nieruchomościami
mgr Michał Adamczyk

