

Siedlce, dnia 9 lutego 2024 r.

G.683.43.31.2023

**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 Gręzów, gmina Kotuń, powiat siedlecki, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 961/2 o pow. 0,0024 ha w wysokości 171 zł (słownie: sto siedemdziesiąt jeden złotych zero groszy), na rzecz nieustalonego właściciela nieruchomości;
2. do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1 zobowiązana jest Gmina Kotuń. Wpłata 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 26 lipca 2023 r. nr 7/2023 znak B.6740.15.6.2023.JP Starosta Siedlecki, po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Kotuń, zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa i rozbudowa drogi gminnej ul. Południowa w miejscowości Gręzów, gm. Kotuń”, powiat siedlecki, województwo mazowieckie, oraz stwierdził, że między innymi działka położona w obrębie Gręzów, gmina Kotuń, powiat siedlecki, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 961/2 o pow. 0,0024 ha stała się z mocy prawa własnością Gminy Kotuń z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Przedmiotowa decyzja stała się ostateczna w dniu 6 września 2023 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 28 września 2023 r. znak G.683.43.31.2023 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 Gręzów, gmina Kotuń, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 961/2 o pow. 0,0024 ha, która na mocy ostatecznej decyzji Starosty Siedleckiego z dnia 26 lipca 2023 r. nr 7/2023 znak B.6740.15.6.2023.JP zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pn.: „*Budowa i rozbudowa drogi gminnej ul. Południowa w miejscowości Gręzów, gm. 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 5308, w operacie szacunkowym z dnia 15 listopada 2023 r., ustalił wartość rynkową działki nr 961/2 na kwotę 171 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). 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, 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, 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 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, 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 § 8 ust. 2 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 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 niezbudowanych, o przeznaczeniu drogowym, położonych na terenie powiatu siedleckiego. Analizie poddany został okres od 2021 do 2023 roku. Z operatu szacunkowego wynika, iż rzeczoznawca majątkowy wybrał 11 nieruchomości podobnych, przeznaczonych pod drogi, których ceny zawierają się w przedziale od 7,11 zł/m<sup>2</sup> do 80,00 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość jednostkowa gruntu oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 7,11 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość rynkowa działki nr 961/2 oszacowana została na kwotę **171 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, a tym samym w ocenie tut. organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że przedmiotowa działka stanowi 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. Mając powyższe na uwadze przedmiotową działkę traktuje się jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zawiadomieniem z dnia 4 stycznia 2024 r. znak G.683.43.31.2023 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 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.

### **P o u c z e n i e**

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. Wójt Gminy Kotuń  
ul. Siedlecka 56C, 08-130 Kotuń

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

Kierownik Referatu Gospodarki  
Nieruchomościami  
*mgr Michał Adamczyk*

