BIP

Starosta Węgrowski
ul. Przemysłowa 5
07-100 Węgrów

Węgrów, dnia 16 stycznia 2023 r.

G.683.8.2022.MC

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 4, 4a i 5, art. 18, art. 22 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 2022 r., poz.176 z późn.zm), 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) w związku z decyzją Starosty Węgrowskiego Nr 3/2022 z dnia 28 lutego 2022 roku znak sprawy AB.6740.1.10.2021.BK z urzędu

1. Ustalam odszkodowanie **na rzecz spadkobierców Pani Stefani Jakubik c. Adama i Konstancji w wysokości 3 903,00 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset trzy złote zero groszy) stosownie do udziału 1/2 części,** za nieruchomość gruntową oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków obrębu Majdan gm. Łochów numerami działek 610/2 o pow. 0,0232 ha i 611/1 o pow. 0,0285 ha.
2. Ustalam odszkodowanie **na rzecz Pana Bogdana Jakóbczyk s. Witolda i Janiny w wysokości 3 904,00 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćset cztery złote zero groszy) stosownie do udziału 1/2 części** za nieruchomość gruntową oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków obrębu Majdan gm. Łochów numerami działek 610/2 o pow. 0,0232 ha i 611/1 o pow. 0,0285 ha.
3. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt. 1-2 zobowiązana jest Gmina Łochów. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt. 1-2 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.
4. Stosownie do art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami ustalona kwota odszkodowania określona w pkt.1, podlega przekazaniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, ze względu na nieuregulowany stan prawny po zmarłym.

Uzasadnienie

Starosta Węgrowski decyzją Nr 3/2022 z dnia 28 lutego 2022 roku, znak sprawy: AB.6740.1.10.2021.BK zezwolił Burmistrzowi Łochowa na realizację inwestycji drogowej obejmującej budowę drogi gminnej nr 420401W na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatową nr 4211W do działki nr ew. 610 obręb 0020- Majdan, gmina Łochów, powiat węgrowski oraz zatwierdził na potrzeby tej inwestycji projekt podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 610 o pow. 0,2200 ha, w wyniku którego powstała działka 610/2 o pow. 0,0232 ha oraz projekt podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 611 o pow. 0,1300 ha, w wyniku którego powstała działka 611/1 o pow. 0,0285 ha, przeznaczone pod inwestycję, które na podstawie art. 12 ust. 4 pkt. 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stały się z mocy prawa własnością Gminy Łochów.

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 2022 r. poz. 176 z późn.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. 5 powyższej ustawy do ustalenia wysokości 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 176 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 27 kwietnia 2022 roku wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość.

W wyniku prowadzonego postępowania Starosta Węgrowski ustalił, że w dniu 28 lutego 2022 roku (data wydania decyzji ZRID) dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych nie prowadził księgi wieczystej.

Rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, sporządził w dniu 14 października 2022 roku operat szacunkowy w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, według jej stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania (art. 18 ustawy o szczególnych zasadach postępowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych). 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 według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w terenie wyłączonym z zabudowy.

Zgodnie z § 36 ust. 3 rozporządzenia, w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości pod drogi nie powoduje zwiększenie ich wartości, wartość rynkową działki gruntu wydzielonej pod nowe drogi publiczne lub poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m^2 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 przyjęto:

- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi,
- zakres czasowy badania cen- ostatnie dwa lata,
- obszar rynku: nieruchomości położone na obszarze gminy Łochów oraz innych gmin w pow. węgrowskim, jak też pobliskie gminy Jadów i Strachówka w pow. wołomińskim oraz gminę Zabrodzie w pow. wyszkowskim.

W celu oszacowania wartości rynkowej gruntu nieruchomości użyto podejścia porównawczego, zastosowano metodę porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedanych wcześniej i różnic z nieruchomością wycenianą w poszczególnych cechach rynkowych. Podstawowym założeniem tej metody jest zasada porównywania obiektów parami czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nieznanej wartości.

W wyniku wyceny otrzymano wartość rynkową 1 m^2 w wysokości 15,1 zł/m^2.

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 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.

Charakterystyka przedmiotowej nieruchomości opisana jest w operacie szacunkowym.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Majdan i Baczki uchwalonego w dniu 25 listopada 2015 roku uchwałą Nr XVI/113/18 Rady Gminy w Łochowie jest to teren dróg publicznych- lokalnych oznaczony na rysunku Planu symbolem 2KDL.

Rzeczoznawca majątkowy w dniu 9 października 2022 roku dokonał wizji w terenie - oględzin nieruchomości na gruncie w ramach wykonywanej wyceny nieruchomości.

Operat szacunkowy zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstaw prawnych uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych oraz przedstawienia toku obliczeń wyniku końcowego. Jest spójny i logiczny a przyjęte w nim założenia odpowiadają rzeczywistemu stanowi rzeczy. Organ uznał, że wykonany operat może stanowić dowód w sprawie.

Ze względu na nadany decyzji rygor natychmiastowej wykonalności Starosta Węgrowski pismem z dnia 29 listopada 2022 r. oraz kolejnym pismem z dnia 12 grudnia 2022 r. wystąpił do Burmistrza Gminy Łochów o udzielenie informacji dotyczącej daty faktycznego przejęcia przedmiotowej nieruchomości od dotychczasowych właścicieli oraz terminu rozpoczęcia robót budowlanych . W dniu 21 grudnia 2022 r. do tutejszego urzędu wpłynęło pismo Burmistrza Łochowa z dnia 16 grudnia 2022 r. informujące, iż Gmina Łochów w bieżącym roku nie prowadziła żadnych robót budowlanych na tej inwestycji i też nie prowadziła korespondencji z właścicielami tych działek oraz, że działki przeszły na własność Gminy Łochów z dniem 1 kwietnia 2022 r. kiedy decyzja pozwolenia na budowę stała się ostateczna.

W wyniku prowadzonego postępowania ustalono, że były współwłaściciel nieruchomości nie żyje i do chwili obecnej nie zostało przeprowadzone po zmarłym postępowanie spadkowe.

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 powyższej 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.

Zgodnie z art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r., poz.2000) , Starosta Węgrowski zawiadomił strony pismem z dnia 31 października 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.

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 oraz zamieszczenie na stronie internetowej – Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Węgrowie oraz Urzędu Gminy w Łochowie.

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 wpłaca 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.

Z. up. STAROSTY
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
inż. Małgorzata Plewka

Otrzymują:
1. Osoby które udokumentują swoje prawa do spadku po Stefani Jakubik w drodze ogłoszenia
2. Pan Bogdan Jakóbczyk
3. Burmistrz Łochowa
   Aleja Pokoju 75, 07-130 Łochów
4. a.a

Po nadaniu klauzuli ostateczności
1. Burmistrz Łochowa
   Aleja Pokoju 75, 07-130 Łochów

Sprawę przygotowała:
M. Celej-Kisielińska – Podinspektor ☎ 25 740-92-32