



WOJEWODA MAZOWIECKI

Płock, 24 października 2024 r.

SPN-P.7570.84.22.2023.EF

DECYZJA NR 727/P/2024

Na podstawie art. 12 ust. 4a i ust. 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r., poz. 311) oraz art.113 ust 6, art. 130, art. 132 i art. 134 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145)

o r z e k a m:

1. **Ustalić odszkodowanie w wysokości 19880,00 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0030 Siecień, jednostka ewidencyjna Brudzeń Duży, oznaczonej jako działki: nr 88/1 o pow. 0,0221 ha i nr 88/2 o pow. 0,0131 ha, która stała się z mocy prawa z dniem 18 października 2023 r. własnością Województwa Mazowieckiego na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 149/SPEC/2023 (znak: WI-I.7820.2.43.2022.AT) z dnia 25 sierpnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 555 na terenie miejscowości Siecień , gmina Brudzeń Duży, powiat płocki”.**
2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat .

Uzasadnienie

Na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 149/SPEC/2023 (znak: WI-I.7820.2.43.2022.AT) z dnia 25 sierpnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 555 na terenie miejscowości Siecień , gmina Brudzeń

Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości Oddział w Delegaturze w Płocku
09-402 Płock, ul. Kolegiarna 15, tel.: (+48) 24 235 11 21, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /t6j4ljd68r/skrytka
www.gov.pl/web/uw-mazowiecki

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.gov.pl/web/uw-mazowiecki w zakładce ochrona danych osobowych.

Duży, powiat płocki” - nieruchomość położona w obrębie 0030 Siecień, jednostka ewidencyjna Brudzeń Duży, oznaczona jako działki nr 88/1 o pow. 0,0221 ha i nr 88/2 o pow. 0,0131 ha stała się własnością Województwa Mazowieckiego, w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 555.

Zgodnie z w/w decyzją ZRID z dnia 25 sierpnia 2023 r. działka nr 88/1 o pow. 0,0221 i działka nr 88/2 o pow. 0,0131 ha zostały wydzielone z działki nr 88 o pow. 2,21 ha. Dla działki nr 88 nie była prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Według danych z ewidencji gruntów działka nr 88 o pow. 2,21 ha oznaczona była jako droga i znajdowała się we władaniu samoistnym Gminy Brudzeń Duży.

Wójt Gminy Brudzeń Duży pismem z dnia 15 maja 2024 r. znak RGR.6822.3.2024 poinformował, że działka ewidencyjna nr 88, z której zostały wydzielone działki nr 88/1 i nr 88/2 stanowiła drogę powiatową nr 2905W. Starostwo Powiatowe w Płocku pismem z dnia 3 października 2024 r. znak: GGN-II.683.19.2024 wyjaśniło, że z analizy dokumentów oraz pozyskanego stanowiska Zarządu Dróg Powiatowych w Płocku wynika, że działki nr 88/1 i nr 88/2 (powstałe w wyniku podziału działki nr 88) położone w obrębie ewidencyjnym Siecień, gmina Brudzeń Duży nie wchodziły w skład pasa drogowego drogi powiatowej 2905W Siecień – Strupczewo.

Mając na uwadze przepis art. 23 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) oraz art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145) uznano, że ww. nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

W dniu 14 marca 2023 r. Wojewoda Mazowiecki wydał zawiadomienie o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie to zostało podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Brudzeń Duży, Starostwa Powiatowego w Płocku oraz Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie - Delegatura w Płocku.

W wyznaczonym 14 – dniowym terminie nie zostały zgłoszone przez zainteresowane strony prawa do w/w działki, ani inne wyjaśnienia mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

W myśl art. 12 ust.4 pkt 1 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) ustalone w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nieruchomości stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, 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, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w art. 18 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a w/w ustawy za przejęte nieruchomości organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zobowiązany został do ustalenia odszkodowania.

W myśl art. 12 ust. 5 tej ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145), z zastrzeżeniem art. 18.

Stosownie do art. 18 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa 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.

W myśl 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.

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Szczegółowe zasady dot. wyceny nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje drogowe reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U z 2023 r., poz. 1832).

Zgodnie z § 49 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na

podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych 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 uwzględnienia ustaleń decyzji. W myśl § 49 ust. 2 tego rozporządzenia w przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym. Stosownie do § 49 ust. 3 rozporządzenia, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób: wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni, powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %. Zgodnie z § 49 ust. 4 ww. 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. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Z powyższego wynika, że dla wyceny nieruchomości przejętej pod realizację inwestycji drogowej istotne znaczenie ma przeznaczenie tej nieruchomości, określone stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy Marek Juszcak (uprawnienia nr 2033) sporządził operat szacunkowy z dnia 30 stycznia 2024 r., w którym oszacował wartość odtworzeniową nieruchomości na kwotę 19880,00 zł w tym: wartość rynkowa gruntu – 10335,00 zł, wartość naniesień –9545,00 zł.

Rzeczoznawca ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Siecień i Murzynowo, zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/27/07 Rady Gminy w Brudzeniu Dużym z dnia 8 marca 2007 r. działki nr 88/1 i nr 88/2 znajdowały się na terenie oznaczonym symbolem KDG-teren drogi publicznej o funkcji drogi głównej.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Siecień, gm. Brudzeń Duży, przy drodze wojewódzkiej nr 555. W otoczeniu nieruchomości znajduje się wiejska zabudowa. Działki położone są w odległości ok. 8 km od centrum administracyjnego siedziby gminy. Na nieruchomości (działce nr 88/1) znajdowały się naniesienia budowlane podlegające wycenie:

- ogrodzenie stalowe na podmurówce – dł. 8,5 m (ogrodzenie to stanowi jedność konstrukcyjną z ogrodzeniem na działce nr 99/1).

W operacie szacunkowym (na stronach 9-11 operatu) rzeczoznawca wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi szacowania nieruchomości, dla nieruchomości przeznaczonych na dzień wydania decyzji ZRID na cele drogowe zasada korzyści dla wyłączonego nie występuje. W celu sprawdzenia, czy jest możliwe określenia wartości gruntu, przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych biegły przeprowadził szczegółową analizę cen gruntów „drogowych”. Z uwagi na fakt, że na terenie powiatu plockiego w przeciągu dwóch ostatnich lat nie odnotowano wystarczającej ilości transakcji obrotu gruntami przeznaczonymi pod drogi publiczne, podobnymi do nieruchomości szacowanej, rzeczoznawca wydłużył okres badania o cały 2021 r. oraz poszerzył badanie o rynek regionalny – obszar powiatów województwa mazowieckiego (z pominięciem terenów miejskich). Na rynku regionalnym odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych lub wykupionych pod drogi publiczne.

W wyniku przeprowadzonej analizy rzeczoznawca stwierdził, że ceny transakcyjne nieruchomości drogowych utrzymują się na niezmiennym poziomie, a zatem nie zaktualizował cen transakcyjnych trendem czasowym.

Wartość rynkową gruntu o przeznaczeniu „drogowym” (oznaczonego symbolem KDG) biegły oszacował w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Z analizowanego rynku nieruchomości „drogowych” wybrał 22 nieruchomości możliwie najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej (tabela w załączniku na str. 18 operatu). W przyjętym do porównań zbiorze nieruchomości ceny transakcyjne nieruchomości o przeznaczeniu drogowym, w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od 21,00 zł/m² do 48,85 zł/m², przy cenie średniej 33,41 zł/m².

W wyniku analizy danych porównawczych oraz doświadczeń z podobnych rodzajowo rynków, a także na podstawie obserwacji preferencji nabywców na badanym rynku rzeczoznawca określił cech rynkowe, które mające największy wpływ na wartość nieruchomości „drogowych” – lokalizacja, ranga drogi, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz przyjął dla tych cech skalę ocen określoną w tabeli na str. 14 operatu. Następnie biegły scharakteryzował dwie nieruchomości o cenie najniższej oraz o cenie najwyższej. W załączniku na str. 19 operatu rzeczoznawca, w oparciu o wymienione atrybuty oraz ich wagi wyliczył cenę 1 m² gruntu o przeznaczeniu drogowym na kwotę 29,36 zł. Wartość rynkową gruntu przedmiotowej nieruchomości (działki nr 88/1 i nr 88/2) określił na kwotę 10335,00 zł.

Do określenia wartości naniesień budowlanych, znajdujących się na działce nr 88/1 rzeczoznawca zastosował podejście kosztowe, metodę kosztów zastąpienia, technikę wskaźnikową. Wartość ogrodzenia stalowego na podmurówce o dł. 8,5 m została oszacowana na kwotę 9545,00 zł (tabela w załączniku na str. 20 operatu).

Łączna wartość odtworzeniowa nieruchomości została określona na kwotę 19880,00 zł.

Organ uznał, że operat z 30 stycznia 2024 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Juszcak ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 i art. 18b ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – wartość przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z § 78 ust. 2 ww. rozporządzenia operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości, tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W operacie szacunkowym zawarte zostały wszystkie elementy wymagane § 79 w/w rozporządzenia.

Pismem z dnia 11 października 2024 r. inwestor został poinformowany, że w przedmiotowej sprawie został zgromadzony materiał dowodowy, w tym operat szacunkowy określający wartość nieruchomości, z którym strona może się zapoznać i wypowiedzieć. Inwestorowi została przesłana kopia operatu szacunkowego. W wyznaczonym w piśmie terminie MZDW nie wniosło uwag do zebranego materiału dowodowego.

Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Ustalono, że nie zostały spełnione przesłanki art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. a zatem wysokość odszkodowania nie została podwyższona o kwotę 5 % wartości nieruchomości.

Art. 22 ustawy z dnia 10 czerwca 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. 2024 r., poz. 311) stanowi, że

koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny w/w nieruchomości kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat – zgodnie z art. 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny i prawny – orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, które można złożyć w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura – Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do odwołania, co skutkuje brakiem możliwości późniejszego zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią z tych stron.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2111).

Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Ewa Śliwińska
Kierownik Oddziału

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg
Wojewódzkich Warszawie - pełnomocnik
Zarządu Województwa Mazowieckie
2. Starosta Płocki
3. Wójt Gminy Brudzeń Duży
4. a/a