

Gostynin, dnia 21 lipca 2025 r.

GK.683.34.2024.AS

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5, art. 18 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 2024 r., poz. 311), art. 118a ust. 2, art. 130 ust. 2, art. 132, art. 133 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz 49 § 1, art. 104 § 1 i art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z 2025 r. poz. 769.)

o r z e k a m o:

1. Ustaleniu odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczoną jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha w wysokości 5 130,00 zł /słownie: pięć tysięcy sto trzydzieści złotych 00/100/, która stała się własnością Powiatu Płockiego na podstawie decyzji Starosty Płockiego Nr 11/2023, znak: AB-II.6740.3.2.2023 z dnia 26 lipca 2023 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2970W Nowy Duninów – Grodziska – granica województwa” i przewidziana została pod realizację ww. inwestycji. Nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny, ponieważ byli właściciele Państwo Zygmunt i Janina małż. Misiak nie żyją i nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia praw do spadku.
2. Zobowiązaniu Powiatu Płockiego do złożenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania o którym mowa w pkt. 1.
3. Zapłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowanie stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki, lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

Uzasadnienie:

Decyzją Starosty Płockiego Nr 11/2023, znak: AB-II.6740.3.2.2023 z dnia 26 lipca 2023 r., o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2970W Nowy Duninów – Grodziska – granica województwa”, nieruchomość położona w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczona jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha stała się własnością Powiatu Płockiego. Decyzji tej, z dniem jej wydania, został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Postanowieniem nr 107/P/2024 z dnia 19 marca 2024 r., znak sprawy: SPN-P.7570.101.2024.PW Wojewoda Mazowiecki wyznaczył Starostę Gostynińskiego jako organ właściwy w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną w obrębie 0007 Grodziska, gmina Nowy Duninów, oznaczoną jako działka numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha.

którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, aby w terminie 14 dni od dnia podania zawiadomienia do publicznej wiadomości zgłaszały swoje roszczenia.

W związku z brakiem takich roszczeń należy ustalić odszkodowanie, jak dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W myśl art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W świetle art. 113 ust. 6 u.g.n. przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów lub innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Na podstawie art. 113 ust. 7 u.g.n. przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Zgodnie z 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 2024 r., poz. 311) wysokość odszkodowania 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.

Dla terenu, na którym usytuowana jest działka będąca przedmiotem wyceny, zgodnie z zaświadczeniem znak: RG.6727.1.101.2024.AL z dnia 7 sierpnia 2024 r. wydanym przez Wójta Gminy Nowy Duninów przedmiotowe działki położone są na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Duninów zatwierdzony Uchwałą Nr 87/XII/07 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Duninów. W ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka o numerze 206/7, położona jest na terenie dróg publicznych o funkcji ulicy lokalnej oznaczonych symbolem KDL 1/2.

W świetle 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Operat szacunkowy winien spełniać również wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

W celu ustalenia wysokości odszkodowania postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2024 r., nr GK.683.34.2024.AS powołano rzeczoznawcę majątkowego P. Annę Kłobukowską, prowadzącą Kancelarię Rzeczoznawcy Majątkowego „VALUA” ul. Gen. W. Andersa 1/30, 09-410 Płock, uprawnienia zawodowe numer 5692.

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności 1 m² gruntu dla ww. działki, według wartości gruntów przyległych o przeznaczeniu wynikającym z dokumentów planistycznych, według stanu na dzień 26 lipca 2023 roku i cen aktualnych, została wyznaczona jako iloczyn średniej jednostkowej ceny transakcyjnej porównywanych nieruchomości i sumy współczynników korygujących na 31,29 zł/m². Wobec powyższego wartość rynkową prawa własności gruntu działki numer 206/7 o powierzchni 0,0109 ha określono na 3 410,00 zł.

Do określenia wartości odtworzeniowej naniesień budowlanych – fragmentu ogrodzenia drewnianego sztachetowego, wykorzystano metodę kosztów odtworzenia. Za koszt odtworzenia naniesień przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o stopień zużycia części składowych. Wartość obiektu w postaci fragmentu ogrodzenia drewnianego po uwzględnieniu zużycia technicznego określono na 1 720,00 zł.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości oznaczonej w obrębie 0007 Grodziska aktualnym numerem ewidencyjnym działki 206/7 o powierzchni 0,0109 ha określona została jako suma oszacowanej wartości rynkowej prawa własności gruntu przedmiotowej działki oraz wartości odtworzeniowej naniesień budowlanych i wynosi łącznie 5 130,00 zł.

W ocenie Starosty Gostyńskiego operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, przy zastosowaniu obowiązujących przepisów, w tym ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832), zgodnie z zasadą szczególnej staranności, zwłaszcza w zakresie rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń, wyniku końcowego, zawartych w operacie wniosków oraz ich uzasadnienia. W operacie szacunkowym biegły uwzględnił cechy przedmiotowej nieruchomości mające wpływ na jej wartość. Operat szacunkowy zawiera wyjaśnienia, co do wyboru metody szacowania nieruchomości. Stosownie do treści art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel nieruchomości, objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, której mowa w art. 17, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

W związku z tym, że przedmiotowa nieruchomość nie ma ustalonego właściciela brak jest podstaw do powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Stosownie do art. 118 ust. 2 u.g.n. niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa.

Stosownie do zapisów treści art. 118a ust. 3 i art. 133 pkt 2 u.g.n., kwota odszkodowania

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Płocku
BIP, tablica ogłoszeń
2. Urząd Gminy Nowy Duninów
BIP, Tablica ogłoszeń
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Płocku
4. Powiat Płocki
5. Aa