



## WOJEWODA MAZOWIECKI

### Obwieszczenie

o wydaniu decyzji w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości położone w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczone jako działki: nr 504/1 o pow. 0,0065 ha, nr 504/2 o pow. 0,0013 ha, nr 504/3 o pow. 0,0046 ha i nr 504/4 o pow. 0,0004 ha, które przeznaczone zostały pod realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”.

**Wojewoda Mazowiecki** – stosownie do 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 poz. 176) oraz art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) – informuje, że w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położone w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczone jako działki: nr 504/1 o pow. 0,0065 ha, nr 504/2 o pow. 0,0013 ha, nr 504/3 o pow. 0,0046 ha i nr 504/4 o pow. 0,0004 ha, które na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 77/SPEC/2022 (znak: WI-1.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00” - przeznaczone zostały pod realizację w/w inwestycji - **zostały wydane decyzje Wojewody Mazowieckiego nr 14/P/2023, nr 15/P/2023, 17/P/2023 i 18/P/2023.**

Jednocześnie informuję, że istnieje możliwość zapoznania się z treścią wydanych decyzji w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Delegaturze Placówce Zamiejscowej w Plocku, ul. Kolegialna 15, pokój nr 130 – tel. 24-235-11-19 (Sygnatury akt: SPN-P.7570.2.22-25.2022.ES)

Informację sporządziła:

Ewa Śliwińska

Starszy Inspektor Wojewódzki

z ty. WOJEWODA MAZOWIECKI  
Ewa Śliwińska  
Starszy Inspektor Wojewódzki





## WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.2.25.2022.ES

Płock, 19 stycznia 2023 r.

### DECYZJA NR 14/P/2023

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4g 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 (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 176) oraz art. 130, 132 i 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.)

#### o r z e k a m:

**1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 458,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt osiem złotych) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 504/4 o pow. 0,0004 ha.**

Przedmiotowa działka na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 77/SPEC/2022 (znak: WI-I.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. przeznaczona została na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”.

**2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.**

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

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 Wojewody nr 77/SPEC/2022 (znak: W1-1.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00” - nieruchomości położona w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczona jako działka nr 504/4 o pow. 0,0004 ha, została przeznaczona na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”. Powyższej decyzji, z dniem jej wydania, został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Wg danych z ewidencji gruntów ww. działka stanowiła drogę, a samoistnym władającym był Skarb Państwa. Pismem z dnia 28 czerwca 2022 r. zwrócono się do Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich z zapytaniem, czy ww. działka podlega pod działanie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Pismem z dnia 1 września 2022 r. MZDW poinformowało, że ww. działka nie podlega pod działanie ww. art. 73 z uwagi na brak sprawowania przez Zarządcę drogi faktycznego władztwa.

Mając na uwadze przepis art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (i.t. Dz.U z 2022 r., poz.176) oraz art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899) uznano, że ww. nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostało zawiadomienie z dnia 18 listopada 2022 r. nr SPN-P.7570.2.22-25.2022 informujące 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 wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sierpca, w Starostwie Powiatowym w Sierpcu oraz w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku. Ponadto informację o prowadzeniu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomości zamieszczono na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej.

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. 2022 r., poz. 176) 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 ww. ustawy.

Od ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 kwietnia 2022 r. złożone zostało odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, które do chwili obecnej nie zostało rozpatrzone. Tak więc decyzja nie stała się ostateczna. Decyzji natomiast został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 12 ust. 4g ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą odszkodowanie wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899), 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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (t.j. Dz.U z 2021r., poz. 555 z późn. zm.).

Zgodnie z § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone 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 § 36 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 § 36 ust. 3 rozporządzenia, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie 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 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchnii – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %. Zgodnie z § 36 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 ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpc, zatwierdzonym Uchwałą Nr 429/L VI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021r.

wyłączaszczana działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest ok. 2,9 km od centrum administracyjnego miasta Sierpca, przy ul. Głowackiego stanowiącej drogę wojewódzką nr 541, urządzoną i utwardzoną. Nieruchomość znajduje się w zasięgu sieci telekomunikacyjnej, energetycznej i wodociągowej. Na wycenianej działce brak było naniesień i nasadzeń podlegających wycenie.

Rzeczoznawca majątkowy – P. Marek Juszczak (uprawnienia nr 2033) w operacie z dnia 30 września 2022 r. określił wartość działki nr 504/4 na kwotę 458,00 zł.

Rzeczoznawca dla potrzeb wyceny dokonał szczegółowej analizy cen gruntów „drogowych” (ze względu na bardzo słabo rozwinięty rynek przeanalizował transakcje „drogowe” z rynku regionalnego) od początku 2020r. oraz cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową na terenie miasta Sierpca na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Porównując ceny średnie nieruchomości „drogowych” ( 82 zł) oraz nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (95 zł) stwierdził, że grunty drogowe osiągają niższe ceny średnie do gruntów budowlanych. Wartość wyłączaszczanego gruntu określona została w oparciu o ceny nieruchomości budowlanych.

Do celów wyceny rzeczoznawca wyselekcjonował 23 nieruchomości o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości z terenu Sierpca (tabela na str. 17 – załącznik do operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 15 stycznia 2021 r. do 10 czerwca 2022 r., a cena za 1m<sup>2</sup> gruntu kształtowała się w przedziale od 62,00 zł do 167,02 zł (średnia cena - 99,24 zł). Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, rzeczoznawca określił cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości: lokalizacja ogólna, położenie względem dróg, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W tabeli wyceny gruntu: „Określenie wartości rynkowej gruntu wchodzącego w skład nieruchomości” – str. 18 operatu, rzeczoznawca porównał wycenianą działkę nr 504/4 do przyjętych do porównań nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, ustalając współczynniki korygujące, w oparciu o które wyliczył cenę 1 m<sup>2</sup> działki na kwotę 114,52 zł. Łączną wartość rynkową gruntu określił na 458,00 zł.

Wartość ta została przyjęta do określenia wysokości odszkodowania.

Organ uznał, że operat z dnia 30 września 2022 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, P. Marka Juszczaka ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 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 1997r.

gospodarce nieruchomościami oraz § 36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - wartość przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów operat szacunkowy zawiera informację 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 § 56 rozporządzenia. Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 176) stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz.U. 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny ww. 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 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mając na względzie obowiązek odpowiedniego stosowania przepisów ustawy gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych), zwłaszcza art. 132 ust. 1a w powiązaniu z ust. 1 tej ustawy należy stwierdzić, że w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4 g ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - zapłata odszkodowania powinna nastąpić w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.

Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., odszkodowanie ustalone w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka





Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg  
Wojewódzkich w Warszawie
- Pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckiego
2. Burmistrz Miasta Sierpca
3. Starosta Sierpecki
4. a/a



## WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.2.24.2022.ES

Płock, 19 stycznia 2023 r.

### DECYZJA NR 15/P/2023

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4g 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 2022r., poz. 176) oraz art. 113 ust. 6, 130, 132 i 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.)

**o r z e k a m:**

1. **Ustalić odszkodowanie w wysokości 5736,00 zł** (słownie: pięć tysięcy siedemset trzydzieści sześć złotych) **za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 504/3 o pow. 0,0046 ha.**

Przedmiotowa działka na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 77/SPEC/2022 (znak: WI-I.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. przeznaczona została na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”.

2. **Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.**

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

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 Wojewody nr 77/SPEC/2022 (znak: W/1-1.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00” - nieruchomości położona w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczona jako działka nr 504/3 o pow. 0,0046 ha, została przeznaczona na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”. Powyższej decyzji, z dniem jej wydania, został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Wg danych z ewidencji gruntów ww. działka stanowiła drogę, a samoistnym władającym był Skarb Państwa. Pismem z dnia 28 czerwca 2022 r. zwrócono się do Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich z zapytaniem, czy ww. działka podlega pod działanie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Pismem z dnia 1 września 2022 r. MZDW poinformowało, że ww. działka nie podlega pod działanie ww. art. 73 z uwagi na brak sprawowania przez Zarządcę drogi faktycznego władztwa.

Mając na uwadze przepis 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) oraz art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899) uznano, że ww. nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostało zawiadomienie z dnia 18 listopada 2022 r. nr SPN.P.7570.2.22-25.2022 informujące 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 wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sierpca, w Starostwie Powiatowym w Sierpcu oraz w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku. Ponadto informację o prowadzeniu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomości zamieszczono na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej .

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. 2022 r., poz. 176) 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 ww. ustawy.

Od ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 kwietnia 2022 r. złożone zostało odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, które do chwili obecnej nie zostało rozpatrzone. Tak więc decyzja nie stała się ostateczna. Decyzji natomiast został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 12 ust. 4g ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą odszkodowanie wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899), 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 wybora właściciwego 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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (t.j. Dz.U z 2021r., poz. 555 z późn. zm.).

Zgodnie z § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone 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 § 36 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 § 36 ust. 3 rozporządzenia, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie 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 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %. Zgodnie z § 36 ust. 4 ww. rozporządzenia w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomości, 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.

Rzecznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomości nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpc, zatwierdzonym Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021r.

wyłączaszczana działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest ok. 2,9 km od centrum administracyjnego miasta Sierpca, przy ul. Głowackiego stanowiącej drogę wojewódzką nr 541, urządzoną i utwardzoną. Nieruchomość znajduje się w zasięgu sieci telekomunikacyjnej, energetycznej i wodociągowej. Na wycenianej działce znajdowały się naniesienia podlegające wycenie: 2 m<sup>2</sup> utwardzenie kostką.

Rzeczoznawca majątkowy – P. Marek Juszcza (uprawnienia nr 2033) w operacie z dnia 30 września 2022 r. określił wartość działki nr 504/3 na kwotę 5736,00 zł.

Rzeczoznawca dla potrzeb wyceny dokonał szczegółowej analizy cen gruntów „drogowych” (ze względu na bardzo słabo rozwinięty rynek przeanalizował transakcje „drogowe” z rynku regionalnego) od początku 2020r. oraz cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową na terenie miasta Sierpca na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Porównując ceny średnie nieruchomości „drogowych” ( 82 zł) oraz nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (95 zł) stwierdził, że grunty drogowe osiągają niższe ceny średnie do gruntów budowlanych. Wartość wyłączaszczanego gruntu określona została w oparciu o ceny nieruchomości budowlanych.

Do celów wyceny rzeczoznawca wyselekcjonował 23 nieruchomości o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości z terenu Sierpca (tabela na str. 19 – załącznik do operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 15 stycznia 2021 r. do 10 czerwca 2022 r., a cena za 1m<sup>2</sup> gruntu kształtowała się w przedziale od 62,00 zł do 167,02 zł (średnia cena - 99,24 zł). Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, rzeczoznawca określił cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości: lokalizacja ogólna, położenie względem dróg, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W tabeli wyceny gruntu: „Określenie wartości rynkowej gruntu wchodzącego w skład nieruchomości” – str. 20 operatu, rzeczoznawca porównał wycenianą działkę nr 504/3 do przyjętych do porównań nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, ustalając współczynniki korygujące, w oparciu o które wyliczył cenę 1 m<sup>2</sup> działki na kwotę 114,52 zł. Łączną wartość rynkową gruntu określił na 5268,00 zł. Naniesienia budowlane wycenione zostały na kwotę 468,00 zł. Łączna wartość nieruchomości określona została na 5736,00 zł. Wartość ta została przyjęta do określenia wysokości odszkodowania.

Organ uznał, że operat z dnia 30 września 2022 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, P. Marka Juszcza ustala w sposób wymagany przez prawo materialne,

tj. art. 18 ust. 1 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego - wartość przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów 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 § 56 rozporządzenia. Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 176) stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz.U. 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny ww. 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 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mając na względzie obowiązek odpowiedniego stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych), zwłaszcza art. 132 ust. 1a w powiązaniu z ust. 1 tej ustawy należy stwierdzić, że w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4 g ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - zapłata odszkodowania powinna nastąpić w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna. Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., odszkodowanie ustalone w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu



wyłączonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do wypłaty odszkodowania W przedmiotowej sprawie do wypłaty i waloryzacji odszkodowania zobowiązany jest Zarząd Województwa Mazowieckiego.

Zgodnie z art. 12 ust. 5a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania za ww. nieruchomość wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego w niniejszej decyzji. Wpłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Osoba, której wypłacono zaliczkę lub jej spadkobiercy, są zobowiązani do zwrotu zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, jeżeli decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zostanie zmieniona, uchylona w całości lub w części dotyczącej tej osoby lub stwierdzono jej nieważność (art. 12 ust. 5b ww. ustawy).

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

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii, które w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji można złożyć za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura – Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock. W złożonym odwołaniu strony mogą zawrzeć wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

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 jest zwolniona od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923).

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg  
Wojewódzkich w Warszawie
- Pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckiego
2. Burmistrz Miasta Sierpca
3. Starosta Sierpecki
4. a/a



Płock, 20 stycznia 2023 r.

## WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.2.23.2022.ES

### DECYZJA NR 17 /P/2023

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4g 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 2022r., poz. 176) oraz art. 113 ust. 6, 130, 132 i 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.)

#### o r z e k a m:

**1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 1489,00 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt dziewięć złotych) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 504/2 o pow. 0,0013 ha.**

Przedmiotowa działka na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 77/SPEC/2022 (znak: WI-I.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. przeznaczona została na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”.

**2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.**

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

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 Wojewody nr 77/SPEC/2022 (znak: W1-1.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00” - nieruchomości położona w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczona jako działka nr 504/2 o pow. 0,0013 ha, została przeznaczona na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”. Powyższej decyzji, z dniem jej wydania, został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Wg danych z ewidencji gruntów ww. działka stanowiła drogę, a samoisnym władającym był Skarb Państwa. Pismem z dnia 28 czerwca 2022 r. zwrócono się do Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich zapytaniem, czy ww. działka podlega pod działanie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Pismem z dnia 1 września 2022 r. MZDW poinformował, że ww. działka nie podlega pod działanie ww. art. 73 z uwagi na brak sprawowania przez Zarządcę drogi faktycznego władztwa.

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 2022 r., poz. 176) oraz art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899) uznano, że ww. nieruchomość posiada nieregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostało zawiadomienie z dnia 18 listopada 2022 r. nr SPN-P.7570.2.22-25.2022 informujące 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 wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sierpc, w Starostwie Powiatowym w Sierpcu oraz w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim Delegatura Placówka Zamiejscowa w Płocku. Ponadto informację o prowadzeniu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość zamieszczono na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej .

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. 2022 r., poz. 176) 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 ww. ustawy.

Od ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 kwietnia 2022 r. złożone zostało odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, które do chwili obecnej nie zostało rozpatrzone. Tak więc decyzja nie stała się ostateczna. Decyzji natomiast został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 12 ust. 4g ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą odszkodowanie wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. ustawy za przejęcie 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899), 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 podjęcia 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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (t.j. Dz.U z 2021r., poz. 555 z późn. zm.).

Zgodnie z § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone 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 § 36 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 § 36 ust. 3 rozporządzenia, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie 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 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchnii – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %. Zgodnie z § 36 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 ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpc, zatwierdzonym Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021r.

wyłączaszczana działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest ok. 2,9 km od centrum administracyjnego miasta Sierpca, przy ul. Głowackiego stanowiącej drogę wojewódzką nr 541, urządzoną i utwardzoną. Nieruchomość znajduje się w zasięgu sieci telekomunikacyjnej, energetycznej i wodociągowej. Na wycenianej działce brak było naniesień i nasadzeń podlegających wycenie.

Rzeczoznawca majątkowy – P. Marek Juszcak (uprawnienia nr 2033) w operacie z dnia 30 września 2022 r. określił wartość działki nr 504/2 na kwotę 1489,00 zł.

Rzeczoznawca dla potrzeb wyceny dokonał szczegółowej analizy cen gruntów „drogowych” (ze względu na bardzo słabo rozwinięty rynek przeanalizował transakcje zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową na terenie miasta Sierpca na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Porównując ceny średnie nieruchomości „drogowych” ( 82 zł) oraz nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (95 zł) stwierdził, że grunty drogowe osiągają niższe ceny średnie do gruntów budowlanych. Wartość wyłączaszczanego gruntu określona została w oparciu o ceny nieruchomości budowlanych.

Do celów wyceny rzeczoznawca wyselekcjonował 23 nieruchomości o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości z terenu Sierpca (tabela na str. 17 – załącznik do operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 15 stycznia 2021 r. do 10 czerwca 2022 r., a cena za 1m<sup>2</sup> gruntu kształtowała się w przedziale od 62,00 zł do 167,02 zł (średnia cena - 99,24 zł). Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, rzeczoznawca określił cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości: lokalizacja ogólna, położenie względem dróg, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W tabeli wyceny gruntu: „Określenie wartości rynkowej gruntu wchodzącego w skład nieruchomości” – str. 18 operatu, rzeczoznawca porównał wycenianą działkę nr 504/2 do przyjętych do porównań nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, ustalając współczynniki korygujące, w oparciu o które wyliczył cenę 1 m<sup>2</sup> działki na kwotę 114,52 zł. Łączną wartość rynkową gruntu określił na 1489,00 zł. Wartość ta została przyjęta do określenia wysokości odszkodowania.

Organ uznał, że operat z dnia 30 września 2022 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, P. Marka Juszcaka ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 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 1997r. gospodarce nieruchomościami oraz § 36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - wartość przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów 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 § 56 rozporządzenia. Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 176) stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz.U. 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny ww. 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 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mając na względzie obowiązek odpowiedniego stosowania przepisów ustawy gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych), zwłaszcza art. 132 ust. 1a w powiązaniu z ust. 1 tej ustawy należy stwierdzić, że w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4 g ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - zapłata odszkodowania powinna nastąpić w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.

Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., odszkodowanie ustalone w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka



organizacyjna zobowiązana do wypłaty odszkodowania W przedmiotowej sprawie do wypłaty i waloryzacji odszkodowania zobowiązany jest Zarząd Województwa Mazowieckiego.

Zgodnie z art. 12 ust. 5a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania za ww. nieruchomość wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego w niniejszej decyzji. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Osoba, której wypłacono zaliczkę lub jej spadkobiercy, są zobowiązani do zwrotu zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, jeżeli decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zostanie zmieniona, uchylona w całości lub w części dotyczącej tej osoby lub stwierdzono jej nieważność (art. 12 ust. 5b ww. ustawy).

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

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii, które w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji można złożyć za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura – Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock. W złożonym odwołaniu strony mogą zawrzeć wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

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 jest zwolniona od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1125).

ZAP. WOJEWÓDZKI MAZOWIECKIEGO

Ewa Wywilska

Stary Inspektor Wojewódzki

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg  
Wojewódzkich w Warszawie  
- Pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckiego
2. Burmistrz Miasta Sierpca
3. Starosta Sierpecki
4. a/a



## WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-P.7570.2.22.2022.ES

Płock, 20 stycznia 2023 r.

### DECYZJA NR 18/P/2023

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4g 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 2022r., poz. 176) oraz art. 113 ust. 6, 130, 132 i 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.)

#### o r z e k a m:

**1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 7444,00 zł (słownie: siedem tysięcy czterysta czterdzieści cztery złote) za prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 504/1 o pow. 0,0065 ha.**

Przedmiotowa działka na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 77/SPEC/2022 (znak: WI-I.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. przeznaczona została na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”.

**2. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1, zostanie wypłacone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.**

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

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 Wojewody nr 77/SPEC/2022 (znak: WI-I.7820.2.11.2021.AT z dnia 6 kwietnia 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00” - nieruchomości położona w obrębie 0001 Sierpc, jednostka ewidencyjna Sierpc, oznaczona jako działka nr 504/1 o pow. 0,0065 ha, została przeznaczona na realizację celu publicznego, tj. rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 541 Żuromin-Sierpc-Dobrzyń n/Wisłą w m. Sierpc odc. od km 84+738 do km 86+042,00”. Powyższej decyzji, z dniem jej wydania, został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Wg danych z ewidencji gruntów ww. działka stanowiła drogę, a samoistnym władającym był Skarb Państwa. Pismem z dnia 28 czerwca 2022 r. zwrócono się do Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich z zapytaniem, czy ww. działka podlega pod działanie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Pismem z dnia 1 września 2022 r. MZDW poinformował, że ww. działka nie podlega pod działanie ww. art. 73 z uwagi na brak sprawowania przez Zarządcę drogi faktycznego władztwa.

Mając na uwadze przepis 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) oraz art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899) uznano, że ww. nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny.

W związku z powyższym wydane zostało zawiadomienie z dnia 18 listopada 2022 r. nr SPN-P.7570.2.22-25.2022 informujące 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 wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sierpca, w Starostwie Powiatowym w Sierpcu oraz w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim Delegatura Placówka Zamiejscowa w Plocku. Ponadto informację o prowadzeniu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomości zamieszczono na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej .

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. 2022 r., poz. 176) 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 ww. ustawy.

Od ww. decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 kwietnia 2022 r. złożone zostało odwołanie do Ministra Rozwoju i Technologii, które do chwili obecnej nie zostało rozpatrzone. Tak więc decyzja nie stała się ostateczna. Decyzji natomiast został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 12 ust. 4g ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą odszkodowanie wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899), 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 przeznaczonych pod inwestycje drogowe reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (t.j. Dz.U z 2021r., poz. 555 z późn. zm.).

Zgodnie z § 36 ust. 1 ww. rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone 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 § 36 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 § 36 ust. 3 rozporządzenia, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie 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 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50 %. Zgodnie z § 36 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.

Rzecznawca majątkowy ustalił, że na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sierpc, zatwierdzonym Uchwałą Nr 429/LVI/2021 Rady Miejskiej w Sierpcu z dnia 29 grudnia 2021r. wywłaszczana działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest ok. 2,9 km od centrum administracyjnego miasta Sierpca, przy ul. Głowackiego stanowiącej drogę wojewódzką nr 541, urządzoną i utwardzoną. Nieruchomość znajduje się w zasięgu sieci telekomunikacyjnej, energetycznej i wodociągowej. Na nieruchomości brak było nasadzeń i naniesień podlegających wycenie.

Rzeczoznawca majątkowy – P. Marek Juszczak (uprawnienia nr 2033) w operacie z dnia 30 września 2022 r. określił wartość działki nr 504/1 na kwotę 7444,00 zł.

Rzeczoznawca dla potrzeb wyceny dokonał szczegółowej analizy cen gruntów „drogowych” (ze względu na bardzo słabo rozwinięty rynek przeanalizował transakcje „drogowe” z rynku regionalnego) od początku 2020r. oraz cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową na terenie miasta Sierpca na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Porównując ceny średnie nieruchomości „drogowych” ( 82 zł) oraz nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową (95 zł) stwierdził, że grunty drogowe osiągają niższe ceny średnie do gruntów budowlanych. Wartość wyłuszczanego gruntu określona została w oparciu o ceny nieruchomości budowlanych.

Do celów wyceny rzeczoznawca wyselekcjonował 23 nieruchomości o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości z terenu Sierpca (tabela na str. 17 – załącznik do operatu). Transakcje te zawarte były w okresie od 15 stycznia 2021 r. do 10 czerwca 2022 r., a cena za 1m<sup>2</sup> gruntu kształtowała się w przedziale od 62,00 zł do 167,02 zł (średnia cena - 99,24 zł). Analizując zespół cech charakterystycznych porównywanych nieruchomości, rzeczoznawca określił cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość nieruchomości: lokalizacja ogólna, położenie względem dróg, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. W tabeli wyceny gruntu: „Określenie wartości rynkowej gruntu wchodzącego w skład nieruchomości” – str. 18 operatu, rzeczoznawca porównał wycenianą działkę nr 504/1 do przyjętych do porównań nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, ustalając współczynniki korygujące, w oparciu o które wyliczył cenę 1 m<sup>2</sup> działki na kwotę 114,52 zł. Łączną wartość rynkową gruntu określił na 7444,00 zł. Wartość ta została przyjęta do określenia wysokości odszkodowania.

Organ uznał, że operat z dnia 30 września 2022 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, P. Marka Juszczaka ustala w sposób wymagany przez prawo materialne, tj. art. 18 ust. 1 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 1997r. gospodarce nieruchomościami oraz § 36 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - wartość przedmiotowej

nieruchomości. Zgodnie z § 55 ust. 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów 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 § 56 rozporządzenia. Mając na uwadze przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ przyjął ww. operat jako dowód w sprawie i na jego podstawie ustalił odszkodowanie.

Art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 176) stanowi, że koszty nabycia nieruchomości, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Zatem zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz.U. 2021 r., poz. 688) właściwym do wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość jest Zarząd Województwa Mazowieckiego. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny ww. 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 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Mając na względzie obowiązek odpowiedniego stosowania przepisów ustawy gospodarce nieruchomościami (art. 12 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych), zwłaszcza art. 132 ust. 1a w powiązaniu z ust. 1 tej ustawy należy stwierdzić, że w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4 g ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - zapłata odszkodowania powinna nastąpić w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna. Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., odszkodowanie ustalone w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wyłaszczonej nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do wypłaty odszkodowania W przedmiotowej sprawie do wypłaty i waloryzacji odszkodowania zobowiązany jest Zarząd Województwa Mazowieckiego.



Zgodnie z art. 12 ust. 5a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – na wniosek osoby uprawnionej do otrzymania odszkodowania za ww. nieruchomości wypłaca się zaliczkę w wysokości 70% odszkodowania ustalonego w niniejszej decyzji. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Osoba, której wypłacono zaliczkę lub jej spadkobiercy, są zobowiązani do zwrotu zaliczki po jej waloryzacji na dzień zwrotu, jeżeli decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zostanie zmieniona, uchylona w całości lub w części dotyczącej tej osoby lub stwierdzono jej nieważność (art. 12 ust. 5b ww. ustawy).

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

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Rozwoju i Technologii, które w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji można złożyć za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego na adres: Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Delegatura – Placówka Zamiejscowa w Płocku, ul. Kolegialna 15, 09-402 Płock. W złożonym odwołaniu strony mogą zawrzeć wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

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 jest zwolniona od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1125).

Otrzymują:

1. Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie  
- Pełnomocnik Zarządu Województwa Mazowieckiego
2. Burmistrz Miasta Sierpca
3. Starosta Sierpecki
4. a/a

z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO  
Ewa SŁYMSKA  
Starszy Inspektor Mop

