STAROSTA MŁAWSKI
06-500 Mława
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
G.683.10.2021

Mława, dnia 5 sierpnia 2021 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f i ust. 5, art. 18, 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 2020 r., Poz. 1363), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1, 1a,2,3 i 3a i art. 133, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., Poz. 1990) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., Poz. 187)

POSTANAWIAM

1. ustalić odszkodowanie za prawo własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w gminie Mława, obręb: 0010 Miasto Mława, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 1413 o powierzchni 0.0160 ha, objętej decyzją Starosty Mławskiego nr 3/2020 (znak: IRŚ.6740.1.1.2020) z dnia 26.06.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ul. Batorego i ul. Kolejowej, na budowie tunelu pieszo-jezdnego w rejonie skrzyżowania ul. Kościuszki z magistralą kolejową E65 w Mławie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, która stała się z mocy prawa własnością Miasta Mława w wysokości **7 400,00 zł (słownie: siedem tysięcy czterysta złotych 00/100)**

2. Wysokość odszkodowania ustalono według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 26.06.2020 r. i jej wartości na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu.

3. Zobowiązać Burmistrza Miasta Mława do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 do depozytu sądowego na okres 10 lat w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

UZASADNIENIE

Decyzją Starosty Mławskiego nr 3/2020 (znak: IRŚ.6740.1.1.2020) z dnia 26.06.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ul. Batorego i ul. Kolejowej, na budowie tunelu pieszo-jezdnego w rejonie skrzyżowania ul. Kościuszki z magistralą kolejową E65 w Mławie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wraz z podziałem nieruchomości na potrzeby tej inwestycji, przeznaczono m.in. nieruchomość położoną w gminie Mława, obręb: 10

Miasto Mława, oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 1413 o powierzchni 0.0160 ha, Decyzja stała się ostateczna w dniu 10.08.2020 r.

Według ewidencji gruntów i budynków nieruchomość stanowiła przedmiot władania samoistnego Skarbu Państwa.

Zgodnie z przywołaną we wstępie uzasadnienia decyzją, która stała się ostateczna w dniu 10.08.2020 r., działka nr 1413 została przejęta w całości na potrzeby ww. inwestycji celu publicznego i stała się z mocy prawa własnością Miasta Mława. Według art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W związku z tym Starosta Mławski wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania, o czym poinformował strony w drodze obwieszczenia z dnia 25.02.2021 r. Do tut. organu nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwało prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe do rzeczonej nieruchomości w wyniku czego postepowanie zostało przeprowadzone bez udziału stron.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje – stosownie do art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. W myśl art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości. Z kolei w art. 134 ust. 3 tej ustawy stanowi, iż wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli jednak przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi stosuje się przepisy § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Jak stanowi treść § 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. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Stosownie do § 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 ustala się w podejściu kosztowym.

Natomiast § 36 ust. 3 powołanego rozporządzenia stanowi, że w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m^2 gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m^2 gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni

- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

W § 36 ust. 4 ustawodawca wskazuje z kolei, iż 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.

Jak wynika z przytoczonych powyżej przepisów prawa, jednym z głównych czynników wpływających na określenie wartości nieruchomości jest jej przeznaczenie wynikające z celu wywłaszczenia. W przepisach tych występuje tzw. zasada korzyści, stosownie do której przy ustaleniu wartości nieruchomości dla celów odszkodowania nie należy pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem nieruchomości dla realizacji określonego celu publicznego. Jeżeli bowiem takie zwiększenie wartości rzeczywiście nastąpi, wówczas były właściciel nieruchomości powinien otrzymać odszkodowanie w wysokości ustalonej nie na podstawie określenia wartości nieruchomości wynikającej dotychczasowego sposobu jej użytkowania, lecz na podstawie określenia wartości nieruchomości wynikającej z alternatywnego sposobu jej użytkowania, tj. sposobu wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny. Należy tu zatem ustalić czy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia (a więc pod drogę publiczną) nie powoduje zwiększenia jej wartości. Dopiero wynik takiego postępowania pozwoli określić wartość nieruchomości w wysokości korzystniejszej dla osoby wywłaszczanej.

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W sporządzonym operacie szacunkowym z dnia 12.05.2021 r. rzeczoznawca majątkowy Mirosław Zembrzuski zbadał czy przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje wzrost jej wartości. Szacowana nieruchomość nabywana pod drogę był przeznaczona (w Studium uwarunkowań...) w chwili wydania decyzji na inne cele niż pod drogi publiczne – strefa działalności gospodarczej z zakresu usług a w części w strefie oznaczonej symbolem KK – kolej, w tym tereny kolejowe zamknięte. A zatem przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, jej przeznaczenie w chwili wydania decyzji ustala się zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (pomija się ustalenia decyzji). Dane do wyceny gruntu działki należy w tym wypadku brać z rynku lokalnego dotyczącego transakcji nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród nieruchomości przyległych. Przy czym stan nieruchomości przyjęto z dnia wydania decyzji, a ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, czyli ceny bieżące. Z tego

względu postąpiono zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2021 poz. 555) § 36 ust.1 i do porównań przyjęto nieruchomości przeznaczone na cele budowlane, co umożliwiło zastosowanie Podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej. Stosując tę metodę rzeczoznawca majątkowy przyjmuje do porównań z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości współczynnikami korygującymi. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np., gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego powinno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli. Dla potrzeb wyceny zbadano: rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych, szukano transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, poddano analizie okres ostatnich 24 miesięcy poprzedzających wycenę. Dla potrzeb oszacowania niezabudowanej nieruchomości gruntowej, po przeprowadzonej analizie rynkowej, ustalono, że na cenę 1 m^2 działki maja takie cechy rynkowe jak: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, przeznaczenie działki, uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, powierzchnia działki, kształt i warunki zabudowy.

Szczegółowe opisanie przyjętych metod szacowania ma swoje odzwierciedlenie w operacie szacunkowym znajdującym się w aktach sprawy. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową 1m^2 szacowanej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na 46,22 zł. Ustalona w ten sposób wartość nieruchomości (jako iloczyn wartości rynkowej 1m^2 i powierzchni działki) wyniosła po zaokrągleniu 7 400,00 złotych (słownie: siedem tysięcy czterysta złotych 00/100).

Po analizie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności do nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 1413 stwierdzono, że może być on wykorzystany w celu, w jakim został sporządzony.

Mając na względzie przedstawiony stan prawny i faktyczny orzeczono jak w sentencji decyzji.

Ustalone odszkodowanie równe określonej w sentencji decyzji wysokości podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (art. 18 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych). Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna, zaś – stosownie do art. 132 ust. 3 tej ustawy – waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania. W tym przypadku do zapłaty odszkodowania zobowiązany jest Burmistrz Miasta Mława.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Mławskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

STAROSTWO POWIATOWE W MŁAWIE

Z-CA STAROSTY
Marek Kujawa
Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Miasto Mława
   ul. Stary Rynek 19, 06-500 Mława;
2. Skarb Państwa
   ul. Reymonta 6, 06-500 Mława
3. a/a.

Tablica ogłoszeń:

1. Starostwo Powiatowe w Mławie
   Ul. Reymonta 6, 06-500 Mława
2. Starostwo Powiatowe w Mławie
   - w miejscu
3. Miasto Mława
   ul. Stary Rynek 19, 06-500 Mława