

WG.683.19.11.2023

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a i 5, art. 18 oraz art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311), art. 130, art. 132 ust. 1a oraz art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego z urzędu

### orzeka się

1. określić wartość nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej na terenie obrębu ewidencyjnego **0026 Rydzewo Szlacheckie**, jednostka ewidencyjna 200403\_2 Radziłów – gmina, oznaczonej jako działka **nr 56/1** o pow. **0,1135 ha**, na łączną kwotę **13 445,00 zł** (słownie złotych: *trzyście tysięcy czterysta czterdzieści pięć 00/100*), w tym wartość gruntu wynosi 13 189,00 zł, wartość uprawy wynosi 256,00 zł, zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym 19 stycznia 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Katarzynę Konopka-Dudulską (uprawnienia nr 7609),
2. ustalić odszkodowanie za ww. nieruchomość w wysokości **13 445,00 zł** (słownie złotych: *trzyście tysięcy czterysta czterdzieści pięć 00/100*), na rzecz poprzednich właścicieli nieruchomości **Antoniny Borawskiej c. Jana i Antoniny** w udziale 3/8 części oraz **Zdzisława Borawskiego s. Władysława i Ireny** w udziale 5/8 części,
3. powiększyć wysokość ustalonego w punkcie 2 sentencji decyzji odszkodowania o kwotę **673,25 zł** (słownie złotych: *sześćset siedemdziesiąt trzy 25/100*), stanowiącej 5% wartości nieruchomości z tytułu wcześniejszego jej wydania,
4. zobowiązać Powiat Grajewski do wypłaty odszkodowania w wysokości 14 117,25 zł (słownie złotych: *czternaście tysięcy sto siedemnaście 25/100*) jednorazowo na rzecz poprzednich właścicieli nieruchomości:
  - w wysokości **5 293,97 zł** (słownie złotych: *pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy 97/100*) do depozytu sądowego po zmarłej **Antoninie Borawskiej c. Jana i Antoniny** za udział w wysokości 3/8 części
  - w wysokości **8 823,28 zł** (słownie złotych: *osiem tysięcy osiemset dwadzieścia trzy 28/100*) na rzecz **Zdzisława Borawskiego s. Władysława i Ireny** za udział w wysokości 5/8 części, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza

stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

#### **uzasadnienie**

Stosownie do przepisu art. 12 ust. 4 i 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - zwanej dalej „specustawą drogową”, nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, czyli wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, stają się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych za odszkodowaniem ustalonym przez starostę.

18 grudnia 2023 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną na terenie obrębu ewidencyjnego 0026 Rydzewo Szlacheckie, jednostka ewidencyjna 200403\_2 Radziłów – gmina, która z mocy prawa stała się własnością Powiatu Grajewskiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Grajewskiego nr 14/2023 ZRID znak: WA.6740.233.2023 z dnia 10 listopada 2023 r. (decyzja ostateczna dnia 29 listopada 2023 r.) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „*Rozbudowa DP nr 1822B na odcinkach Żebry –Bukowo Duże - Wiązownica*”, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 56/1 o powierzchni 0,1135 ha. W ewidencji gruntów i budynków obrębu 0026 Rydzewo Szlacheckie, jednostka ewidencyjna 200403\_2 Gmina Radziłów na dzień 24 listopada 2023 r. jako podmiot ewidencyjny do działki nr 56 wpisani byli Antonina Borawska c. Jana i Antoniny w udziale 3/8 części oraz Zdzisław Borawski s. Władysława i Ireny w udziale 5/8 części. Na podstawie zgromadzonych dokumentów w sprawie ustalono, że Antonina Borawska c. Jana i Antoniny nie żyje, a organowi nie są znani jej spadkobiercy.

W związku z powyższym, wystąpiły przesłanki prawne do wydania decyzji ustalającej odszkodowanie.

Stosownie do przepisów art. 12 ust. 5 i art. 18 ust. 1 specustawy drogowej, 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, do którego ustalenia stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odszkodowanie za nieruchomość przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. W ramach prowadzonego postępowania nie stwierdzono osób, którym przysługiwałoby prawo rzeczowe do 3/8 części nieruchomości, określonej w punkcie 1 decyzji.

W dniu 7 grudnia 2023 r. Starosta Grajewski wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego w Grajewie o wydanie odpisu aktu zgonu Antoniny Borawskiej c. Jana i Antoniny, który otrzymał w dniu 13 grudnia 2023 r. Organowi prowadzącemu niniejsze postępowanie nie są znani spadkobiercy zmarłej. W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa nieruchomości jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zawiadomieniem z dnia 16 lutego 2024 r. Starosta Grajewski na podstawie art. 10 § 1 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, ze względu na nieuregulowany stan prawny, obwieszczeniem powiadomił strony o prowadzonym postępowaniu i zebraniu materiałów stanowiących podstawę wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za nieruchomości nabytą przez Powiat Grajewski przeznaczoną pod drogę, stanowiącą własność osoby fizycznej oraz pouczył o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Obwieszczenie to zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Grajewie przy ul. Strażackiej 6B oraz Urzędu Gminy Radziłów, zamieszczone na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Grajewie i Urzędu Gminy Radziłów oraz na stronach Biuletynów Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Grajewie i Urzędu Gminy Radziłów, a także na stronie internetowej <https://e-grajewo.pl> na okres 14 dni tj. od dnia 22 lutego 2024 r. do dnia 6 marca 2024 r.

Podstawą ustalenia odszkodowania, zgodnie z art. 134 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest wartość rynkowa nieruchomości, a ustalenie odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej tę wartość. W niniejszej sprawie, dla potrzeb ustalenia odszkodowania, skorzystano z opinii rzeczoznawcy majątkowego, który w operacie szacunkowym sporządzonym 19 stycznia 2024 r. określił wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości na kwotę **13 445,00 zł** (słownie złotych: *trzynaście tysięcy czterysta czterdzieści pięć 00/100*) w tym wartość gruntu wynosi 13 189,00 zł, wartość uprawy wynosi 256,00 zł.

Biegły dokonał wyceny w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555). Do określenia wartości gruntu zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Wartość upraw określił szacując wartość przewidywanych plonów według cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

Rozpatrując sprawę, dokonano analizy złożonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego pod względem formalnym. Operat szacunkowy został sporządzony i podpisany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Panią Katarzynę Konopka-Dudulską i zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści. W tej sytuacji przyjęto wyżej wymieniony operat jako dowód w sprawie, ustalając odszkodowanie w wysokości w nim

określonej. Do wypłaty odszkodowania zobowiązano Powiat Grajewski w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Z uwagi na fakt, że współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości nie żyje, ustalenie odszkodowania prowadzone jest z uwzględnieniem art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. W niniejszej sprawie tut. organowi nie jest wiadome, aby prawa do spadku po Antoninie Borawskiej zostały stwierdzone.

Zgodnie z art. 133 pkt 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Dlatego też zobowiązano Powiat Grajewski do złożenia odszkodowania do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

1. doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17 specustawy drogowej,
2. doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo,
3. 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 orzecznictwie sądów administracyjnych pojęcie „wydania” nieruchomości zakłada takie postępowanie po stronie dotychczasowego właściciela (użytkownika wieczystego), które nie pozostawia wątpliwości, że w sposób świadomy wyzbywa się władztwa nad nieruchomością. Może to przejawiać się aktywnym działaniem na rzecz przekazania inwestorowi nieruchomości, takim jak złożenie stosownego oświadczenia woli czy też podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, bądź mieć charakter dorozumienia, czego przykładem będzie tolerowanie faktycznego wkroczenia inwestora na teren nieruchomości i rozpoczęcie przez niego prac budowlanych. Istotne jest, aby właściciel (użytkownik wieczysty) w sposób jednoznaczny wyraził wolę wydania nieruchomości inwestorowi. Do wydania w sposób dorozumiany nie wystarcza jedynie wola wydania po stronie wydającego. Potrzebne jest jeszcze objęcie tej nieruchomości w posiadanie przez inwestora (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 1 grudnia 2021 r. II SA/GI 1081/21).

Z pisma Zarządu Dróg Powiatowych w Grajewie znak: ZDP.6641.1.2024.EC z dnia 3 stycznia 2024 r. wynika, że byli właściciele w ciągu 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Starosty Grajewskiego nr 14/2023 ZRID znak: WA.6740.233.2023 z dnia 10 listopada 2023 r. wydali nieruchomość. W związku z tym, zastosowano wyżej wymieniony przepis, zwiększający wartość odszkodowania.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

### **pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Podlaskiego, które strona może składać za pośrednictwem Starosty Grajewskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111).

STAROSTA  
Waldemar Remfeld

#### Otrzymują:

1. Strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
2. aa