

GBN.683.3.70.2020

DECYZJA

Ostrołęka, dnia 17 lutego 2021 roku
URZĄD GMINY GOWOROWO
Data wpływu 19.02.2021
Nr rejestru 1765
Liczba załączników

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5 i art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363), art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130, art. 132 ust. 1a, ust. 2 i ust. 3, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), § 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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.)

Starosta Ostrołęcki

- 1. Ustala odszkodowanie w wysokości 65 460,00 złotych** (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych) przysługujące **od Gminy Goworowo** za działkę **nr 224/1 o pow. 0,1136 ha** (wydzieloną z nieruchomości oznaczonej przed podziałem nr 224) położoną w obrębie **Goworowo gm. Goworowo**, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Goworowo, z dniem w którym decyzja Starosty Ostrołęckiego Nr 7/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 24-08-2020 r. znak: GBN.6740.1.8.2020 obejmująca: „Budowę drogi gminnej- ulicy Witosa w miejscowości Goworowo”, gm. Goworowo, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie – stała się ostateczna.
Na ww. kwotę odszkodowania składa się odszkodowanie za grunt w wysokości 63 571,00 zł, odszkodowanie za naniesienia trwale związane z gruntem w wysokości 1889,00 zł. Odszkodowanie ustalone zostało w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Kamila Łukasza Mścichowskiego (uprawnienie Nr 5518), zgodnie z przepisami prawa, operat szacunkowy z dnia 23-12-2020 r.
- 2. Zobowiązuje Gminę Goworowo do zapłaty odszkodowania** jednorazowo w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Decyzją Nr 7/2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 24-08-2020 r. znak: GBN.6740.1.8.2020 obejmująca: „Budowę drogi gminnej- ulicy Witosa w miejscowości Goworowo” zatwierdzony został podział nieruchomości przeznaczonych pod pas drogowy. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 26-09-2020 r. i z tym dniem nieruchomości nią objęte, a nie stanowiące własności Gminy Goworowo, przeszły z mocy prawa na własność tej jednostki. Decyzją tą została objęta m.in. nieruchomość oznaczona nr 224 położona w obrębie **Goworowo gm. Goworowo, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie**, która została podzielona na działki:

- ✓ nr 224/1 o pow. 0,1136 ha – przejętą pod drogę,
- ✓ nr 224/2 o pow. 0,0520 ha.

Starosta Ostrołęcki pismem z dnia 22-09-2020 r. znak: GBN.683.3.70.2020 zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działkę. Jednocześnie organ prowadzący postępowanie poinformował strony o przysługującym im prawie zapoznania się z dokumentacją zgromadzoną w sprawie, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań. Ogłoszenie o wszczęciu postępowania podane zostało do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Ostrołęce, zamieszczenie w BIP Starostwa Powiatowego w Ostrołęce. W zawiadomieniu wezwano osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości aby zgłosiły swoje roszczenia w terminie wskazanym w zawiadomieniu. W wyznaczonym przez Starostę Ostrołęckiego terminie nie zgłosiły się żadne osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości.

W dalszej kolejności sporządzony został operat szacunkowy, o czym strony poinformowane zostały pismem z dnia 14-01-2021 r. Starosta Ostrołęcki poinformował strony o przysługującym prawie zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia ostatecznego żądania. Zawiadomienie podane zostało do publicznej wiadomości w sposób określony w art. 49 kpa. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag ani wniosków.

Stosownie do treści art. 12 ust. 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych zwanej dalej „specustawą” odszkodowanie

za nieruchomości przejęte na rzecz jednostek samorządu terytorialnego przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Organem właściwym do orzekania w przedmiotowej sprawie jest starosta.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 specustawy, wysokość odszkodowania ustala się według wartości nieruchomości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, zaś jej stan należy przyjąć z dnia wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi przez organ I instancji. Wspomniane odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (art. 18 ust. 3 specustawy).

Organ administracji publicznej wydając decyzję o odszkodowaniu za nieruchomość zajęta pod realizację inwestycji drogowej w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych zobowiązany jest ustalić jego wysokość w oparciu o opinię niezależnego rzeczoznawcy majątkowego, a wynika to z treści przepisu art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W art. 134 ust. 1 ugn została przyjęta zasada, że podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Tylko w wyjątkowych sytuacjach, gdy nie można określić jej wartości rynkowej, ponieważ nieruchomości tego rodzaju nie występują w obrocie, dopuszcza się określenie wartości odtworzeniowej.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych (art. 135 ugn).

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia (art. 151 ust. 2 ugn).

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami (art. 134 ust. 2 ugn).

Dalsze regulacje odnoszące się do sposobu określania wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania zawarte są w art. 134 ust. 3 i ust. 4 ugn.

Przepis art. 134 ust. 3 tej ustawy stanowi, że wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast jeżeli 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 ugn).

W świetle art. 134 ust. 3 i 4 ugn jednym z głównych czynników decydujących o wartości nieruchomości dla celów odszkodowania jest przeznaczenie nieruchomości wynikające z celu wywłaszczenia. W przepisach tych ustawodawca wprowadził do porządku prawnego tzw. **zasadę korzyści**, wychodząc z założenia, iż odszkodowanie nie może pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny. Tym samym, jeżeli takie zwiększenie rzeczywiście nastąpi, osoba wywłaszczona powinna otrzymać odszkodowanie, którego podstawę stanowić będzie nie wartość nieruchomości zgodna z dotychczasowym sposobem użytkowania lecz wartość nieruchomości określona dla alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia tej nieruchomości na cel publiczny (art. 134 ust. 4 ugn).

Wyceny nieruchomości dokonuje się z uwzględnieniem różnych podejść, metod i technik. Zgodnie z art. 154 ust. 1 ugn 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.

Dla oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonego w toku postępowania odszkodowawczego za nieruchomości objęte decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej, podstawowe znaczenie ma § 36 ust. 1 rozporządzenia który stanowi, iż 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 bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

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 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
2. wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni,
- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

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 (§ 36 ust. 4 rozporządzenia).

Część działki nr 224, z której wydzielono wycenianą działkę nr 224/1, w dniu wydania decyzji ZRID stanowiła w części drogę gruntową, a w części teren niezabudowany porośnięty zielenią nieurządzoną oraz drzewami. Pozostała część działki nr 224 stanowiła teren zabudowany budynkiem gospodarczym i porośnięty zielenią urządzoną.

Wyceniana działka nr 224/1 posiada kształt wydłużony, zbliżony do prostokąta. Teren z niewielkimi różnicami wysokości. Działka wydzielona pod drogę jest niezabudowana. Na działce rosną drzewa – robinia akacjowa (8 szt.).

Autor operatu ustalił, że na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wyceniane działka była objęta zmianą w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Goworowo uchwalonym uchwałą Nr IV/202/2002 rady Gminy Goworowo z dnia 13-12-2002 r.. W dniu wydania decyzji ZRID, szacowana działka nr 224/1 położona była na terenie oznaczonym symbolem KS – droga dojazdowa. W otoczeniu działki przeważały tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W rozpoznawanej sprawie, jako podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za działkę gruntu nr 224/1 przyjęto operat szacunkowy sporządzony w dniu 23-12-2020 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Kamila Łukasza Mściuchowskiego (uprawnienie Nr 5518). **Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu o pow. 0,1136 ha oraz naniesień trwale związanych z gruntem (drzewostan).** W operacie szacunkowym biegły wskazał, że wyceny gruntu dokonał **w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej**, a stan nieruchomości przyjął na dzień wydania decyzji ZRID, tj. 24-08-2020 r.

Proces wyceny poprzedzony został wnikliwą analizą rynku nieruchomości, opartą na wszystkich dostępnych danych. Na potrzeby niniejszej wyceny rzeczoznawca majątkowy poddał analizie transakcje sprzedaży nieruchomości:

- ✓ gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę będących przedmiotem prawa własności,
- ✓ gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod drogi publiczne, będących przedmiotem prawa własności.

Rzeczoznawca majątkowy w 2,5 rocznym okresie poprzedzającym datę wyceny na terenie powiatu ostrołęckiego odnotował około 30 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi publiczne. Z odnotowanych transakcji wyselekcjonował 7 transakcji, dotyczących nieruchomości położonych na obszarach zabudowanych, które uznał za podobne do przedmiotu wyceny. Odnotowane ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 22,00 zł/ m² do 60,38 zł/m², ze średnią na poziomie 40,06/m². Wykaz transakcji przedstawiono w tabeli na str. 19 operatu. Na podstawie odnotowanych transakcji rzeczoznawca określił wartość nieruchomości, przyjmując jako jednostkę porównawczą 1m² gruntu.

Rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że *rynek nieruchomości drogowych jest aktualnie rynkiem w miarę stabilnym, nie zaobserwowano gwałtownych spadków czy też wzrostu cen, tak więc w dalszej części opracowania nie zastosował wskaźnika wzrostu cen z racji różnic czasowych.*

Na podstawie przeprowadzonej analizy preferencji potencjalnych nabywców lokalnego rynku nieruchomości określono cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość tego rodzaju nieruchomości. Na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości do porównania wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi: lokalizacja szczegółowa, otoczenie, rodzaj drogi.

Najwyższe ceny transakcyjne uzyskiwano za działki nabywane pod drogi powiatowe i wojewódzkie, położone w niewielkiej odległości od miasta powiatowego lub na terenie miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej lub produkcyjno-usługowej. Najniższe ceny osiągały działki położone w znacznej odległości od miasta powiatowego i miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowy siedliskowej. Wyższe ceny osiągały działki nabywane pod drogi powiatowe i wojewódzkie, niższe pod drogi gminne.

Rzeczoznawca majątkowy poddał analizie również rynek lokalny, tj. obszar gminy Goworowo sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i stwierdził, że rynek sprzedaży tego typu nieruchomości jest umiarkowanie rozwinięty. Na przyjętym obszarze rynku odnotowano tylko 1 transakcję tego typu nieruchomościami. Z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji

rzeczoznawca rozszerzył obszar badań na inne miejscowości stanowiące siedzibę gmin, położone w południowej części powiatu ostrołęckiego, tj. Czerwin i Troszyn.

Na przyjętym obszarze rynku w okresie 2 lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 12 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną (w tym z dopuszczeniem usług), które uznano za podobne do przedmiotu wyceny. Ceny transakcyjne prawa własności tego typu nieruchomości w badanym okresie zawierały się w przedziale od 20,00 zł /m² do 47,62 zł/m², ze średnią na poziomie 33,18 zł/m². Wykaz transakcji przedstawiono w tabeli na str. 21 operatu.

W badanym okresie wiele gruntów pod drogi publiczne była nabywana w trybie administracyjnym, tj. na podstawie decyzji. Decyzje ustalające wysokość odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne nie mogą stanowić podstawy do określenia wartości nieruchomości, a jedynie akty notarialne (umowy sprzedaży).

Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził analizę transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową mieszaną lub mieszkaniową jednorodzinną i stwierdził, że w dwuletnim okresie poprzedzającym datę wyceny ceny transakcyjne gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową rosły około 10,7% w skali roku. Po skorygowaniu cen transakcyjnych na datę wyceny ceny 1m² gruntu zawierały się w przedziale od 22,06 zł/m² do 51,19 zł/m², ze średnią na poziomie 36,35 zł/m².

Na podstawie przeprowadzonej analizy preferencji potencjalnych nabywców lokalnego rynku nieruchomości określono cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość tego rodzaju nieruchomości: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, powierzchnia gruntu, kształt działki oraz warunki zabudowy.

Najwyższe ceny osiągały działki o regularnym kształcie i powierzchni do 1000 m² o dobrych warunkach zabudowy, posiadające dostęp do podstawowych sieci uzbrojenia, położone w otoczeniu istniejącej zabudowy, z dogodnym dojazdem drogą asfaltową, na terenie miejscowości położonych bliżej Ostrołęki. Najniższe ceny osiągały działki o mniej korzystnych warunkach zabudowy o powierzchni ponad 2000 m², położone poza terenami zabudowanymi z utrudnionym dojazdem.

Rzeczoznawca majątkowy, stosując metodę korygowania ceny średniej, w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości drogowych i przeznaczonych pod zabudowę ze wskazanego powyżej terenu, po uwzględnieniu atrybutów mających wpływ na wartość nieruchomości i skorygowaniu otrzymanej ceny średniej za pomocą stosownych współczynników korygujących odnoszących się do tychże atrybutów, oszacował wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości na kwotę :

- ✓ 63 571,00 zł na podstawie transakcji nieruchomościami drogowymi,
- ✓ 35 807,00 zł na podstawie transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę.

W procesie wyceny rzeczoznawca majątkowy porównał wartość nieruchomości określoną na podstawie transakcji nieruchomościami drogowymi oraz na podstawie nieruchomościami o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W tym przypadku ceny transakcyjne nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na badanym rynku są niższe od cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, wobec czego wartość wycenianej nieruchomości została określona na podstawie transakcji nieruchomościami drogowymi podobnymi do przedmiotu wyceny (**tzw. zasada korzyści**).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej – działki nr 224/1 o pow. 0,1136 ha określona została na kwotę **63 571,00 zł**.

Na działce nr 224/1 w dniu wydania decyzji ZRID rosły drzewa (robinia akacja) w wieku 50 lat, o wysokości 15 m i pierśnicy 30 cm. Wartość drzewostanu określona została na łączną kwotę **1889,00 zł**, a obliczenie wartości opisane zostało szczegółowo na str. 30 operatu szacunkowego.

Wartość odtworzeniowa gruntu i naniesień określona została na łączną kwotę 65 460,00 zł.

Rzeczoznawca majątkowy prawidłowo zastosował dyspozycję zawartą w art. 36 ust. 1 i ust.4 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał właściwego wyboru podejścia oraz metod i technik szacowania nieruchomości, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych. Tym samym wypełnił również dyspozycję art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Określona przez biegłego wartość rynkowa gruntu mieści się w przedziale cen uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości drogowych położonych na terenie gminy Kadzidło. Z tego też względu oszacowana wartość jest wartością rynkową, możliwą do uzyskania w obrocie rynkowym przy jej sprzedaży.

Sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego wycena nieruchomości dokonana została na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, wobec czego stanowi ona dowód tej wartości w postępowaniach odszkodowawczych prowadzonych przez Starostę Ostrołęckiego. W operacie szacunkowym biegły szczegółowo wyjaśnił sposób ustalenia wartości szacowanej nieruchomości, omówił wagi cech nieruchomości, zamieścił informacje umożliwiające prześledzenie procesu szacowania nieruchomości, w szczególności na podstawie tabeli nieruchomości przyjętych do porównań oraz tabeli zawierającej obliczenia współczynnika korygującego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 1 *specustawy* 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 doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17 – wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Wydanie nieruchomości należy rozumieć jako przeniesienie posiadania, w tym dobrowolne opuszczenie nieruchomości przez byłego właściciela i umożliwienie inwestorowi korzystania z nieruchomości połączone przynajmniej z poinformowaniem go o tym fakcie. Innymi słowy chodzi tu o takie zachowanie, które wyraźnie wskazuje na faktyczne umożliwienie inwestorowi (Gminie Goworowo) swobodnego rozporządzania nieruchomością. Fakt wydania nieruchomości powinien być na tyle wyraźnie uzewnętrzniony, aby nie budził wątpliwości interpretacyjnych.

Decyzja Starosty Ostrołęckiego Nr 7/2020 z dnia 24-08-2020 r. znak: GBN.6740.1.8.2020 stała się ostateczna w dniu 26-09-2020 r. W tym przypadku 30-dniowy termin na wydanie nieruchomości należy liczyć, zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 3, tj. od dnia w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Nieruchomość z której wydzielona została działka nr 224/1 posiadała nieuregulowany stan prawny, a to oznacza, że w tym przypadku nie zostały spełnione przesłanki do powiększenia odszkodowania o 5 % wartości nieruchomości stosownie do art. 18 ust. 1e specustawy.

Podstawowym dokumentem wskazującym osoby, którym przysługują do nieruchomości prawa rzeczowe jest księga wieczysta. W dniu wydania decyzji ZRID nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny (właściciel nie został ustalony). W terminie wyznaczonym przez Starostę Ostrołęckiego strony nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwałoby prawo do szacowanej nieruchomości. W tym przypadku stan prawny nieruchomości nie budził żadnych wątpliwości. W dniu wydania decyzji ZRID, a także w dniu kiedy stała się ona ostateczna, nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny.

Starosta Ostrołęcki uznał, że w tym przypadku odszkodowanie w wysokości 65 460,00 zł za działkę nr 224/1 o pow. 0,1136 ha, położoną w obrębie Goworowo gm. Goworowo, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Goworowo, podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, a do jego wypłaty zobowiązana jest Gmina Goworowo.

W toku postępowania strony miały zapewniony czynny w nim udział poprzez zawiadomienia o wszystkich czynnościach podejmowanych przez organ prowadzący postępowanie. Starosta Ostrołęcki informował strony o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za przejętą na własność Gminy Goworowo nieruchomość oraz pouczył o prawie czynnego w nim uczestniczenia, w tym przysługującym prawie do zapoznawania się z dokumentacją sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

W związku z tym, należy uznać, iż w przedmiotowej sprawie Starosta jest uprawniony do wydania decyzji określającej wysokość odszkodowania.

Stosownie do art. 18 ust. 3 specustawy odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania (art. 132 ust. 3 ugn).

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Ostrołęckiego, w terminie 14 dni od jej doręczenia. Zgodnie z art. 49 k.p.a. doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. z 2019 r., poz. 1000 ze zm.).

Otrzymują:

1/ Wójt Gminy Goworowo
ul. Ostrołęcka 21
07-440 Goworowo
2/ a/a



Z up. STAROSTY
mgr inż. Kazimierz Biedrzycki
Dyrektor Wydziału Geodezji, Budownictwa
i Gospodarki Nieruchomościami

Zgodnie z art. 13 ust. 1 Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych (RODO) informujemy, że:

1. administratorem Państwa danych osobowych jest: **Starostwo Powiatowe w Ostrołęce**, adres: pl. Gen. J. Bema 5, 07-410 Ostrołęka;
2. administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować w sprawach przetwarzania Państwa danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej: kancelaria@powiatostrolecki.pl;
3. administrator będzie przetwarzał Państwa dane osobowe na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, co wynika z ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego;
4. dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także na rzecz podmiotów, z którymi administrator zawarł umowę powierzenia przetwarzania danych w związku z realizacją usług na rzecz administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceniobiorcą świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych);
5. administrator nie zamierza przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
6. mają Państwo prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych w siedzibie administratora.

Dodatkowo zgodnie z art. 13 ust. 2 RODO informujemy, że:

1. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z przepisów prawa, tj. z ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz z Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 1999 r.;
2. przysługuje Państwu prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
3. w przypadku realizacji zadań ustawowych podanie danych jest obowiązkowe, w pozostałych przypadkach podanie danych osobowych ma charakter dobrowolny. Konsekwencją niepodania danych będzie odmowa załatwienia sprawy przez administratora;
4. administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany w oparciu o Państwa dane osobowe.