

STAROSTA PUŁTUSKI

GGN.683.2.252.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1 i 1e, 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 ust. 2, art. 133 pkt 2 w zw. z art. 8 i art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399), art. 104 w zw. z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), Starosta Pułtusk

ustala:

1. Odszkodowanie w wysokości **13 509,30 zł** (słownie: **trzyście tysięcy pięćset dziewięć złotych 30/100**) za przejęty na własność Gminy Pułtusk część nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewid. działki 46/2 o pow. 0,0125 ha, obręb 11, miasta Pułtusk.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w ust. 1, zobowiązana jest Gmina Pułtusk.
3. Odszkodowanie ustalone w ust. 1, w związku z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, zostanie złożone przez zobowiązanego do depozytu sądowego na okres 10 lat.
4. Zapłata odszkodowania ustalonego w ust. 1, następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna z zastrzeżeniem ust. 3. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

Uzasadnienie

Na mocy decyzji Starosty Pułtuskiego Nr 350/2024 z dnia 10 grudnia 2024 roku (znak sprawy: WBA.6740.305.2024) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla Gminy Pułtusk, obejmującej rozbudowę dróg gminnych - ul. Pana Tadeusza i ul. Harcerska w Pułtusku, został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości, wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, zgodnie z którym działka ewid. nr 46 o powierzchni 0,0187 ha uległa podziałowi, a wydzielony z tej działki ewid. grunt o powierzchni 0,0125 ha, oznaczony numerem działki ewid. 46/2, staje się z mocy prawa własnością Gminy Pułtusk z dniem, w którym ww. decyzja stanie się ostateczna. Decyzja Nr 350/2024 Starosty Pułtuskiego z dnia 10.12.2024 roku została utrzymana w mocy decyzją Nr 16/SPEC/2026 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30.01.2026 roku (znak sprawy:WIR-I.7821.47.1.2025LK).

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków, według stanu na dzień wydania decyzji ZRID (tj. 10.12.2024 r.) nieruchomość położona w obrębie 11, miasta Pułtusk, oznaczona jako działka ewid. nr 46 o powierzchni 0,0187 ha stanowiła własność w udziałach wynoszących po 1/2 części [REDAKOWANE]

Dla przedmiotowej działki ewid. IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pułtusku nie prowadzi księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, zaś ww. osoby w ewidencji gruntów i budynków wpisane są jako współwłaściciele na podstawie Postanowienia Sądu Powiatowego w Pułtusku z dnia 12.09.1968 roku sygn. akt I Ns 180/68 o stwierdzenia nabycia spraw do spadku po [REDAKOWANE]

Ponadto, organ ustalił, iż [REDAKOWANE] jest osobą nieżyjącą i nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia praw do spadku.

Wpis w ewidencji gruntów i budynków co do własności ww. udziałów we współwłasności przedmiotowego gruntu, począwszy od dnia wydania decyzji ZRID do obecnego stanu nie uległ zmianie.

Z uwagi na powyższe stwierdzono, że nieruchomość gruntowa, ma nieuregulowany stan prawny.

Ustawodawca w art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026 r. poz. 399) wskazał, 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. Zaś w ust. 7 art. 113 ustawy stwierdził, że przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Art. 133 pkt 2 ww. ustawy stanowi, że odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres

10 lat (art. 118a ww. ustawy).

Za nieruchomość, która staje się własnością Gminy Pułtusk przysługuje, zgodnie z art. 12 ust. 4f ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zwanej dalej zrid, dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości odszkodowanie. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (art. 12 ust. 4a ww. ustawy), tj. Starosta Pułtusk.

W związku z powyższym zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 46/2 (zawiadomienie z dnia 30.01.2025 roku, znak sprawy: GGN.683.2.88.2024 i zawiadomienie z dnia 20.01.2026 roku, znak: GGN.683.2.252.2025).

Do ustalenia i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ugn, a mianowicie zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy zrid, 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.

W dniu 05.02.2025 roku pomiędzy Starostą Pułtuskim a rzeczoznawcą majątkowym Sebastianem Danilczukiem, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Assetpro Valuation Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, została zawarta umowa Nr 31/2025 (aneksowana dnia 10.04.2025 roku) na wykonanie operatów szacunkowych określających wartość prawa własności nieruchomości do celów ustalenia odszkodowań. W dniu 15.05.2025 roku rzeczoznawca majątkowy Sebastian Danilczuk (uprawnienia Nr 7119) przedłożył operat szacunkowy z dnia 02.04.2025 roku określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewid. nr 46/2 położoną w obrębie 11, miasta Pułtusk w celu określenia wysokości odszkodowania za utracone prawa.

Na podstawie art. 12 ust. 5 ustawy zrid do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy ugn, a mianowicie zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy, opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy. Zgodnie z art. 154 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 (ust. 1). Zgodnie z reformą planowania przestrzennego do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które traci moc po 31.12.2025r.

Dla działki ewid. nr 46/2 na dzień wydania decyzji nr 350/2024 nie obowiązywał Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk zatwierdzonym Uchwałą nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 08.07.2002 roku ze zm., działka ewid. nr 46 (oznaczenie działki przed podziałem) znajduje się na terenie określonym jako: tereny zabudowane lub przeznaczone w planach pod zabudowę mieszkaniową. Nie zostały wydane dla przedmiotowej działki ewd. żadne decyzje o warunkach zabudowy.

Wobec powyższego przyjęto przeznaczenie zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj. tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

W przedłożonym operacie szacunkowym z dnia 02.04.2025 roku rzeczoznawca majątkowy Sebastian Danilczuk określił stan przedmiotu wyceny na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 10.12.2024 roku, a wartość nieruchomości ustalił na dzień 02.04.2025 roku.

Przyjęto, że w dniu wydania ww. decyzji teren działki był to grunt niezabudowany. Najbliższe otoczenie działki ewid. nr 46/2 stanowi bezpośrednio grunty niezabudowane oraz nieco dalej pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dojazd do działki odbywa się drogą publiczną, utwardzoną – ul. Wojska Polskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega droga wojewódzka nr 618. Z uwagi na fakt, że przeznaczenie nieruchomości wynikające z decyzji lokalizacji celu publicznego (tj. droga) nie jest tożsame z aktualnym przeznaczeniem na dzień wydania decyzji nr 350/2024 Starosty Pułtuskiego z dnia 10.12.2024 roku znak: WBA.6740.305.2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji, zbadano zasadność zastosowania „zasady korzyści: określonej w art. 134 ust. 3 i 4 ugn.

Nieruchomość została przeznaczona na realizację inwestycji drogowej obejmującą rozbudowę dróg gminnych – ul. Pana Tadeusza i ul. Harcerska. Inwestycja polega na stworzeniu nowego połączenia komunikacyjnego między ul. Adama Mickiewicza a Al. Wojska Polskiego. Przeprowadzono analizę „transakcji drogowych”. Przedmiotem analizy było prawo własności gruntów drogowych nabywanych przez jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa na cele publiczne. Analiza rynku nieruchomości

gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod inwestycje drogowe obejmowała rynek regionalny, tj. miasta na terenie województwa mazowieckiego: Pultusk, Ciechanów, Wyszaków, Ostrołęka, Siedlce, Mława, Grójec, Białobrzegi, Garwolin, Płońsk, Nowe Miasto nad Pilicą, Ostrów Mazowiecka i Maków Mazowiecki w okresie od grudnia 2021 roku do dnia wydania operatu. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Po obliczeniu i uwzględnieniu trendu zmiany cen stwierdzono, iż przeznaczenie wynikające z celu wywłaszczenia dla dz. 46/2 nie powoduje zwiększenia wartości nieruchomości. W związku z powyższym wartość wycenianej nieruchomości została określona na podstawie art. 134 ust. 3 ugn. przyjmując, że jeśli przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania. Przy określaniu cech wpływających na wartość rynkową nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy uwzględnił zestaw następujących cech rynkowych: lokalizacja szczegółowa, rodzaj gruntów otaczających i sąsiedztwo oraz zagospodarowanie. Gradację wag mającą wpływ na wartość rynkową 1m² gruntu podano szczegółowo w operacie szacunkowym. Średnia cena 1m² gruntu nieruchomości podobnych wyniosła 123,55 zł (cena min. 95,76 zł za 1m², cena max. 162,81 zł za 1m²).

Ostatecznie wartość rynkowa działki gruntu nr 46/2 określona przez rzeczoznawcę majątkowego w niniejszym operacie wyniosła 12 866 zł, (tj. 102,93 zł za 1m²).

Po przeanalizowaniu treści operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego stwierdzono, iż przedmiotowa wycena nie budzi zastrzeżeń pod względem formalnym, poza tym operat jest logiczny i spójny oraz nie budzi żadnych wątpliwości, co do prawidłowości jego sporządzenia. Wobec powyższego przyjęto go jako dowód w sprawie, a tym samym stanowi on podstawę naliczenia odszkodowania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17; 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.

Obwieszczenie Starosty Pułtuskiego znak: WBA.6740.305.2024 z dnia 11.12.2024 roku informujące o wydaniu decyzji nr 350/2024 z dnia 10.12.2024 roku w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie dróg gminnych – ul. Pana Tadeusza i ul. Harcerskiej w Pułtusk wraz z infrastrukturą, zostało podane do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Pułtusk w dniu 16.12.2024 roku (pozycja nr 389 w BIP) na okres 14 dni. Pismem z dnia 28.01.2025 roku znak GGN.683.2.88.2024 zwrócono się do Burmistrza Miasta Pułtusk z prośbą o podanie informacji, w jakim terminie nastąpiło wydanie przez byłych właścicieli, działek objętych inwestycją. W odpowiedzi przy piśmie znak: WI.042.2.2025 z dnia 20.02.2025 roku poinformowano, iż plac budowy został przekazany wykonawcy pod planowaną inwestycję protokołem z dnia 20.01.2025 roku. Wobec powyższego przedmiotowa działka została wydana pod inwestycję przed upływem 30 dni od terminu, w którym doręczone zostało zawiadomienie o wydaniu przedmiotowej decyzji nr 350/2024 z dnia 10.12.2024 roku.

Mając powyższe na uwadze zasadne jest powiększenie odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 02.04.2025 roku wyniosła 12 866 zł, zatem wartość odszkodowania uwzględniająca powiększenie o 5% wartości nieruchomości stanowi kwotę 13 509,30 zł.

Pismem z dnia 18.02.2026 roku poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691) zawiadomiono strony, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, o zebraniu dowodów i materiałów do wydania decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania za działkę ewid. nr 75/1 położoną w obrębie 12, miasta Pułtusk oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi w niniejszej sprawie dokumentami, w tym z treścią operatu szacunkowego, który był dostępny do wglądu w siedzibie Starostwa Powiatowego w Pułtusk w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami - pokój 127.

W wyznaczonym do wypowiedzenia się, co do zebranego materiału dowodowego terminie nie zgłosiły się ani też nie złożyły żadnych zastrzeżeń, osoby którym przysługiwałby przymiot strony niniejszego postępowania.

Operat szacunkowy sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania został oceniony jako dowód w sprawie pod kątem logicznej i kompletnej treści operatu, a także należytego uzasadnienia sporządzonej wyceny. Kwestie dotyczące merytorycznej prawidłowości operatu w aspekcie metodologicznym i dokonywania oceny w świetle wiedzy specjalistycznej, w tym w zakresie wyróżnionych cech rynkowych, nadawania im określonych wag czy przyjętych współczynników korygujących, nie podlegają kontroli organu. Zgodnie z art. 157 ust. 1 ugn mogą być poddane kontroli organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Pułtuski orzekł jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem organu, który decyzję wydał.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), 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.

Z up. Starosty
mgr inż. Ireneusz Sobotka
Dyrektor Wydziału
Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Pułtusk
(w celu umieszczenia niniejszej decyzji
na tablicy ogłoszeń w Urzędzie na okres 14 dni)
2. Strony postępowania według wykazu
3. Zainteresowani zawiadomieni poprzez wywieszenie niniejszej decyzji na okres 14 na tablicy ogłoszeń
Urzędu Miejskiego w Pułtusk oraz na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie
internetowej Starostwa Powiatowego w Pułtusk – zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce
nieruchomościami
4. A/a