

Siedlce, dnia 3 kwietnia 2026 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4, ust. 5, art. 18, 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. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130, art. 132 ust. 1a, ust. 2, ust. 3, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) z urzędu

1. Ustaliam odszkodowanie **na rzecz osób, które posiadają tytuł prawny do nieruchomości w wysokości 22 306,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące trzysta sześć złotych zero groszy)**, za nieruchomość gruntową położoną w obrębie ewidencyjnym 0005 Krynica, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer 714/7 o pow. 0,0587 ha, która przeszła na własność Powiatu Siedleckiego zgodnie z decyzją Starosty Siedleckiego Nr 14/2025 z dnia 26 sierpnia 2025 r., znak: B.6740.15.12.2025.IN zezwalającą na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3612W polegająca na rozbiórce i budowie mostu przez rzekę Stara Rzeka w miejscowości Krynica”, na terenie gminy Suchożebry, powiat siedlecki, województwo mazowieckie.
2. Do wypłaty odszkodowania określonego w pkt 1 zobowiązany jest Zarząd Powiatu w Siedlcach. Wypłata odszkodowania nastąpi jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1 podlega waloryzacji na dzień wypłaty według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Stosownie do art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustalona kwota odszkodowania określona w pkt 1, podlega przekazaniu do depozytu sądowego na okres 10 lat, ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

Uzasadnienie

Starosta Siedlecki po rozpatrzeniu wniosku zarządcy drogi – Zarządu Powiatu w Siedlcach, decyzją Nr 14/2025 z dnia 26 sierpnia 2025 r., znak: B.6740.15.12.2025.IN, udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3612W polegająca na rozbiórce i budowie mostu przez rzekę Stara Rzeka w miejscowości Krynica” oraz zatwierdził na potrzeby tej inwestycji projekt podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu 0005 Krynica jako działka nr 714/6 o pow. 1,1305 ha, w wyniku którego powstała działka nr 714/7 o pow. 0,0587 ha, przeznaczona pod inwestycję, która na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stała się z mocy prawa własnością Powiatu Siedleckiego.

Zgodnie z danymi zawartymi w katastrze nieruchomości powyższa nieruchomość stanowiła na dzień 26 sierpnia 2025 r. własność Pani Danuty Marianny Nasiłowskiej i Pana Janusza Mariana Nasiłowskiego. Ustalono, że przedmiotowa nieruchomość to grunty o nieuregulowanym stanie prawnym z uwagi na fakt, że właściciele nieruchomości nie żyją.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ww. ustawy, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Artykuł 12 ust. 5 ustawy stanowi, że do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Stosownie do art. 18 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), wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 5. Zgodnie z ust. 5 pkt 3 starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.

Wojewoda Mazowiecki postanowieniem Nr 52/S/2025 z dnia 29 grudnia 2025 r. wyznaczył Prezydenta Miasta Siedlce jako organ właściwy do załatwienia sprawy ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte na własność Powiatu Siedleckiego na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Siedleckiego Nr 14/2025 z dnia 26 sierpnia 2025 r., znak: B.6740.15.12.2025.IN zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3612W polegająca na rozbiórce i budowie mostu przez rzekę Stara Rzeka w miejscowości Krynica”, na terenie gminy Suchożebry, powiat siedlecki, województwo mazowieckie.

Prezydent Miasta Siedlce w dniu 14 stycznia 2026 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowania za przejętą nieruchomość. Dodatkowo poinformował strony postępowania, że uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zostanie zlecony szacunek przedmiotowych działek w celu ustalenia ich wartości rynkowej.

Rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4540, w operacie szacunkowym z dnia 14 lutego 2026 r., ustalił wartość rynkową działki nr 714/7 na kwotę 22 306,00 zł.

Podkreślić należy, że organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje on wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), wyboru podejścia, metody oraz 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 przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego). Również po myśli § 26 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynku.

Kwestie merytoryczne należą zatem do tzw. warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, posiadającego zarówno wiedzę (wiadomości specjalne), jak i uprawnienia do dokonywania analizy rynku i szacowania nieruchomości. Powszechnie uznaje się również, że pozycja rzeczoznawcy majątkowego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Jednocześnie przepisy tej ustawy, jak również standardy zawodowe i kodeks etyki, nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania zarówno swojej wiedzy specjalistycznej, jak również dokładania należytej staranności. Operat szacunkowy stanowi natomiast sformalizowaną prawnie opinię rzeczoznawcy majątkowego wydawaną w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości. Dlatego też ocena prawidłowości operatu szacunkowego wyceny nieruchomości, dla sporządzenia której wykorzystana została pewna wiedza specjalistyczna, może być dokonywana jedynie z dużą ostrożnością. Nie jest bowiem rolą organu weryfikowanie tychże wiadomości specjalnych, a wyłącznie kontrola poszczególnych wniosków biegłego pod kątem zasad logicznego rozumowania, rozważenia wszystkich zaistniałych wątpliwości, czy też uwag stron. Niemniej jednak należy przyjąć, że skoro operat szacunkowy wpływa bezpośrednio na treść decyzji kształtującej sytuację finansową stron postępowania, to winien on spełniać wymogi formalne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości, jak i opierać się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących. Organ winien zatem dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został on sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową (wyrok Naczelnego Sądu

Administracyjnego z dnia 8 maja 2009 r. sygn. akt I OSK 695/08, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 grudnia 2009 r. sygn. akt I OSK 1087/09).

Na podstawie art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego, dokonano analizy formalnoprawnej oraz funkcjonalnej sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania operatu szacunkowego, a także zbadano jego wartość dowodową, uznając przy tym, że został on wykonany prawidłowo, a zatem może stanowić dowód w sprawie. Dla oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego znaczenie miały regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości, do którego art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami odsyła.

Przy wykonywaniu operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy do oszacowania wartości gruntu zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej.

Rzeczoznawca majątkowy prawidłowo wziął pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, stan zagospodarowania oraz ilość zawartych transakcji.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z § 49 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie 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), określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bez uwzględniania ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. Zgodnie z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i określoną w nich tzw. zasadą korzyści, wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości, zaś jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Dotyczy to sytuacji, gdy nieruchomość lub jej część leży, według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terenie wyłączonym z zabudowy.

Zgodnie z § 49 ust. 3 rozporządzenia, w przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości pod drogi powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni.

Zgodnie z § 49 ust. 4 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. Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.

Do potrzeb wyceny rzeczoznawca majątkowy określił:

- zakres przedmiotowy – nieruchomości drogowe oraz nieruchomości według przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- zakres terytorialny – powiaty: siedlecki, miński, łukowski, węgrowski, łosicki;
- okres badania cen – 2023 r. – 2025 r.

W wyniku przeprowadzonej wyceny ustalono wartość rynkową 1 m² gruntu w wysokości 38 zł/m². Wartość ta została określona zgodnie z celem wyceny, tj. przeznaczeniem nieruchomości pod drogi publiczne. Przedmiotowa nieruchomość była dotychczas użytkowana jako grunt rolny. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchożebry uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/223/2017 Rady Gminy Suchożebry z dnia 30 października 2017 r. nieruchomość położona jest na terenach rolnych. Rzeczoznawca majątkowy ustalił, iż ceny gruntów rolnych są niższe niż gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, co uzasadnia przyjęcie wartości według alternatywnego sposobu użytkowania, zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że operat szacunkowy został wykonany zgodnie z cytowanymi przepisami prawa oraz spełnia wymogi zarówno ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W ocenie tutejszego organu może on stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie.

Stosownie do art. 113 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się również nieruchomość, dla której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje, a nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Mając powyższe na uwadze, przedmiotową działkę traktuje się jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Niniejsza decyzja zostanie publicznie ogłoszona poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Siedlce, zamieszczenie na stronie internetowej –

Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Siedlce oraz przesłane do Starostwa Powiatowego w Siedlcach i Urzędu Gminy Suchożebry w celu wywieszenia na tablicy ogłoszeń i zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomienie o czynnościach i decyzjach organu administracji publicznej przez obwieszczenie lub inny sposób publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości lub przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, uważa się dokonane po upływie 14 dni od dnia jego publicznego ogłoszenia.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), Prezydent Miasta zawiadomił strony pismem z dnia 5 marca 2026 r. o możliwości zapoznania się z całością zebranego materiału dowodowego, a w szczególności z operatem szacunkowym, w którym określona została wartość tej nieruchomości oraz wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów.

W określonym terminie nie wniesiono żadnych uwag i zastrzeżeń.

Wobec powyższego orzekam jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Siedlce w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Uprawniony podmiot do otrzymania ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania powinien niezwłocznie wskazać podmiotowi zobowiązanemu do jego wypłaty sposób, w jaki powinien on ten obowiązek spełnić, a w przypadku ustalenia, że odszkodowanie ma zostać przekazane na rachunek bankowy, złożyć w tym względzie stosowne oświadczenie ze wskazaniem numeru rachunku bankowego oraz innych danych niezbędnych do prawidłowego dokonania przelewu.
3. Jeżeli decyzja, na podstawie której wypłacono odszkodowanie, została następnie uchylona lub stwierdzono jej nieważność, podmiot na rzecz którego wypłacono odszkodowanie lub jego spadkobierca są zobowiązani do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji na dzień zwrotu.
4. Odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
5. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia

sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

PREZYDENT MIASTA

Tomasz Hapunowicz

/podpisany kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Osoby, które posiadają tytuł prawny do nieruchomości (przez ogłoszenie),
2. Urząd Miasta Siedlce
(w celu zamieszczenia zawiadomienia na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu na okres 14 dni),
3. Starostwo Powiatowe w Siedlcach
(w celu zamieszczenia zawiadomienia na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu na okres 14 dni) (e-Doręczenia),
4. Zarząd Powiatu w Siedlcach (e-Doręczenia),
5. Urząd Gminy Suchożebry
(w celu zamieszczenia zawiadomienia na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu na okres 14 dni) (e-Doręczenia),
6. a/a.

Opracował:
Maciej Woźniak
Referent RGN
☎ 25 7943968