

Włocławek, 11 grudnia 2017 r.

GMK.N.6833.43.2016

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 i art. 22 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1496 z późn. zm.), art. 128 ust. 1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016, poz. 2147 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 z późn. zm.) oraz ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Włocławek nr 149/2017 z dnia 31 maja 2017 r. (UA.AB.6740.187.2017) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie ulicy Stromej we Włocławku,

o r z e k a m:

1. o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania w wysokości 24 200,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia cztery tysiące dwieście 00/100), za nieruchomość, która stała się własnością Gminy Miasto Włocławek, położoną we Włocławku przy ulicy Stromej, oznaczoną ewidencyjnie numerami działek 1/28 o pow. 0,0129 ha, która powstała w wyniku podziału działki o numerze 1/15 o pow. 0,0647 ha oraz 1/13 o pow. 0,0090 ha (Włocławek KM 10),
2. o zobowiązaniu Gminy Miasto Włocławek do złożenia ustalonego w punkcie 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Decyzją Prezydenta Miasta Włocławek Nr 149/2017 z dnia 31 maja 2017 r. (UA.AB.6740.187.2017) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie ulicy Stromej we Włocławku, przedmiotowa działka stała się z mocy prawa własnością Gminy Miasto Włocławek. Ww. decyzji nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, zaś strona została zawiadomiona o wydaniu decyzji listem poleconym doręczonym na adres wskazany w ewidencji gruntów. Decyzja stała się ostateczna z dniem 03 lipca 2017 r.

Niniejszą decyzją objęta została nieruchomość położona we Włocławku przy ulicy Stromej, oznaczona ewidencyjnie numerami działek 1/28 o pow. 0,0129 ha, która powstała w wyniku podziału działki o numerze 1/15 o pow. 0,0647 ha oraz 1/13 o pow. 0,0090 ha (Włocławek KM 10), zgodnie z projektem podziału wykonanym przez uprawnionego geodetę, przyjętym przez Prezydenta Miasta Włocławek do zasobu miejskiego w dniu 05 lipca 2016 r., pod numerem ewidencyjnym P.0464.2016.463.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdzony został podział ww. nieruchomości.

Prawo własności nieruchomości tutaj. Organ ustalił w oparciu o dane uzyskane z ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 13 lipca 2017 r. zawiadomiono stronę o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną we Włocławku przy ulicy Stromej, oznaczoną ewidencyjnie numerami działek 1/28 o pow. 0,0129 ha oraz 1/13 o pow. 0,0090 ha (Włocławek KM 10). Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Włocławek nr 149/2017 z dnia 31 maja 2017 r. (UA.AB.6740.187.2017) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy Miasto Włocławek.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Włocławek w dniu 30 października 2017 r., na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił, że zostały zebrane materiały stanowiące podstawę wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania oraz pouczył o możliwości przeglądania akt sprawy oraz zgłaszania wniosków i uwag w przedmiotowym postępowaniu – w terminie 7 dni. Poinformował również, że podjął czynności w kierunku ustalenia miejsca zamieszkania osoby, której przysługuje przymiot strony w postępowaniu. Przy uwzględnieniu pełnej wiedzy, którą posiada tutaj. Organ, co do osoby strony w rozumieniu rozdziału 6 Kodeksu postępowania administracyjnego, nie ma możliwości ustalenia adresu.

W niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwarzające domniemanie prawne skutecznego zawiadomienia stron, których adresy nie zostały ustalone w trybie czynności związanych z zawiadomieniem indywidualnym.

Jednocześnie, w związku z powyższym, zastosowanie znajdzie również art. 133 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym, jeżeli osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyżnienia przeszkody, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

W oparciu o art. 49 Kpa zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Zawiadomienie wywieszono na okres 14 dni, tj. od dnia 06 listopada 2017 r. do dnia 20 listopada 2017 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Włocławek przy ul. Zielony Rynek 11/13 oraz ul. 3 Maja 22, a także opublikowano na stronie internetowej Urzędu Miasta Włocławek www.bip.um.wlocl.pl. Zawiadomienie to zostało również wysłane do Pana Jes Uwe Hansen pod jedyny znany adres tutaj. Organowi, jednakże pismo nie zostało odebrane i w dniu 01 grudnia 2017 r. zostało zwrócone do nadawcy.

Stosownie do art. 130 ust. 2 oraz art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

Z treści art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach

przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wynika, iż organem właściwym do orzekania w przedmiotowej sprawie jest Prezydent Miasta Włocławek, wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej.

W niniejszej sprawie Prezydent Miasta Włocławek, wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej, zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego, mającego na celu określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy Pan Mariusz Jabłoński sporządził w dniu 04 sierpnia 2017 r. operat szacunkowy, w którym określono wartość prawa własności nieruchomości na kwotę 24 200,00 (słownie złotych: dwadzieścia cztery tysiące dwieście 00/100).

Operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości, sporządzono według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji, tj. na dzień 31 maja 2017 r. oraz jej wartości z dnia, w którym nastąpiło ustalenie wysokości odszkodowania.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkowa nieruchomości.

Dla oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego podstawowe znaczenie ma treść § 36 ust. 1 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.), który stanowi, że wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy 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.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, wartość rynkowa nieruchomości. 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. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

W przedmiotowej sprawie rzeczoznawca majątkowy przeanalizował rynek dotyczący sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność, o porównywalnym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z celem wyceny analizą objęto rynek nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz rynek gruntów zbywanych pod drogi.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek zatwierdzonym Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007 r., przedmiotowe działki znajdują się w terenie o przeznaczeniu ogólnym: obszar mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodzinnych.

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.

Wycenę wykonano z uwzględnieniem: położenia i atrakcyjności lokalizacji, sąsiedztwa i otoczenia, możliwości alternatywnego wykorzystania, kształtu i wielkości działki oraz uzbrojenia i dostępu do drogi.

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości gruntowych, na podstawie zbioru transakcji, opisujących nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny, ustalono ich najważniejsze cechy rynkowe, które kształtują ich ceny i mają największy wpływ na wartość nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Na podstawie zebranych transakcji określono główne cechy rynkowe, różnicujące szacowaną nieruchomość z obiektami porównawczymi, które następnie pogrupowano i sklasyfikowano według ich wpływu na uzyskiwane ceny.

Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, przejętej z mocy prawa na własność Gminy Miasto Włocławek pod drogę publiczną, jest podstawą do ustalenia i wypłaty odszkodowania na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości.

Oszacowana wartość rynkowa nie odbiega od cen podobnych nieruchomości, uzyskiwanych w ostatnich latach na analizowanych rynkach, a także od wartości działek gruntu, przejętych na własność Gminy Miasto Włocławek za odszkodowaniem pod drogi publiczne. Jako nieruchomości porównawcze przyjęto najbardziej podobne nieruchomości, będące przedmiotem transakcji na lokalnym rynku nieruchomości. Przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości w szczególności uwzględniono cel, jakiego ma służyć niniejsza wycena. Istotne znaczenie, wpływające na wartość wycenianej nieruchomości, ma forma władania oraz funkcja wyznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego, a także lokalizacja, dostęp do infrastruktury i funkcja użytkowa gruntów przyległych.

Mając powyższe na uwadze, uznać należy, iż rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy zgodnie z cytowanymi przepisami, dokonując w sposób prawidłowy oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości. W ocenie organu operat pod względem formalno-prawnym spełnia wymogi, wynikające z przepisów prawa i stanowi dowód w sprawie.

Stosownie do art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca 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.

W punkcie 2 niniejszej decyzji zobowiązano Gminę Miasto Włocławek do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego. Wskazany okres 10 lat złożenia do depozytu wynika z art. 118a

ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszania. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Z uwagi na opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.


POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Włocławek, wykonującego zadania starosty z zakresu administracji rządowej, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Pan Jes Uwe Hansen
2. Prezydent Miasta Włocławek jako Starosta reprezentujący Skarb Państwa
3. Wydział Inwestycji wm.
4. Miejski Zarząd Usług Komunalnych i Dróg we Włocławku
5. aa.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Magdalena Stefanowska

Dyrektor

Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym