

Włocławek, 05 grudnia 2017 r.

GMK.N.6833.33.2016

## 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 361/2016 z dnia 21 listopada 2016 r. (UA.AB.6740.759.2016) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie ulicy Brzezinowej na odcinku od ulicy Szkolnej do ulicy Mielęcińskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na odcinku od ulicy Szkolnej do ulicy Letniej, w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Przedłużenie ulicy Brzezinowej do połączenia z ul. Mielęcińską i ul. Letnią do Al. Jana Pawła II (2015-2018) według programu niskoemisyjnego”,

### orzeka m:

1. o ustaleniu i przyznaniu odszkodowania w wysokości 15 400,00 zł (słownie złotych: piętnaście tysięcy czterysta 00/100), za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która stała się własnością Gminy Miasto Włocławek, położoną we Włocławku przy ulicy Szkolnej 25C/Brzezinowej 8, oznaczoną ewidencyjnie numerem działki 39/6 o pow. 0,0037 ha (obręb Michelin KM 11), która powstała w wyniku podziału działki o numerze 39/1 (obręb Michelin KM 11),
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 361/2016 z dnia 21 listopada 2016 r. (UA.AB.6740.759.2016) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie ulicy Brzezinowej na odcinku od ulicy Szkolnej do ulicy Mielęcińskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na odcinku od ulicy Szkolnej do ulicy Letniej, w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Przedłużenie ulicy Brzezinowej do połączenia z ul. Mielęcińską i ul. Letnią do Al. Jana Pawła II (2015-2018) według programu niskoemisyjnego”, 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 13 grudnia 2016 r.

Niniejszą decyzją objęta została nieruchomość położona we Włocławku przy ulicy Szkolnej 25C/Brzezinowej 8, oznaczona ewidencyjnie numerem działki 39/6 o pow. 0,0037 ha (obręb Michelin KM 11), powstała w wyniku podziału działki o numerze 39/1 (obręb Michelin KM 11), zgodnie z projektem podziału wykonanym przez uprawnionego geodetę, przyjętym przez Prezydenta Miasta Włocławek do zasobu miejskiego w dniu 20 lipca 2016 r., pod numerem ewidencyjnym DGK.6640.374.2016. 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 tut. 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 02 lutego 2017 r. zawiadomiono stronę o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość położoną we Włocławku przy ulicy Szkolnej 25C/Brzezinowej 8, oznaczoną ewidencyjnie numerem działki 39/6 o pow. 0,0037 ha (obręb Michelin KM 11). Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Włocławek nr 361/2017 z dnia 21 listopada 2016 r. (UA.AB.6740.759.2016) 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. W ramach prowadzonego postępowania nie stwierdzono osób, którym przysługiwałyby prawa rzeczowe do ww. nieruchomości.

Zawiadomieniami z dnia 18 kwietnia, 30 maja, 29 czerwca, 18 lipca, 31 sierpnia oraz 29 września 2017 r. występowano do Pana [REDAKTOWANE] (syna), Pani [REDAKTOWANE] (córka) oraz Pani [REDAKTOWANE] (była żona) o przedstawienie poświadczenia dziedziczenia po Panu Ryszardzie Wrzesińskim. Do czasu wydania niniejszej decyzji powyższe dokumenty nie zostały dostarczone do tut. Organu.

Z uwagi na fakt, iż Pan Ryszard Wrzesiński nie żyje, a postępowanie spadkowe po zmarłym nie zostało przeprowadzone i nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia nieruchomości, w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje drogowe stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 118. W myśl art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

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, stosownie do art. 113 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym i nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz, że zgodnie z art. 118a ust. 3 tej ustawy odszkodowanie na nieruchomość ustala się według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat oraz, że w oparciu o art. 49 Kpa zawiadomienie to 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](http://www.bip.um.wlocl.pl). Zawiadomienie to zostało również wysłane do Pani Heleny Kulpy jako osoby sprawującej zarząd majątkiem masy spadkowej po mężu Panu Ryszardzie Wrzesińskim. Pismo to zostało skutecznie doręczone w dniu 07 listopada 2017 r.

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 30 stycznia 2017 r. operat szacunkowy, w którym określono wartość prawa własności nieruchomości na kwotę 15 400,00 (słownie złotych: piętnaście tysięcy czterysta 00/100).

Operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości, sporządzono według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji, tj. na dzień 21 listopada 2016 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 wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. 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. 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 lokalny miasta, dotyczący sprzedaży nieruchomości gruntowych, przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe oraz rynek gruntów zbywanych pod drogi, stanowiących własność, o porównywalnym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek zatwierdzony Uchwałą Nr VII/38/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 kwietnia 2015 r., zgodnie z którym działka nr 39/6 (obręb Michelin KM 11) znajduje się w terenie przeznaczonym na realizację celu publicznego o przeznaczeniu droga zbiorcza publiczna – ul. Brzeziniowa.

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, jakiemu 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.

Nieruchomość opisana w sentencji decyzji przeznaczona jest pod budowę drogi gminnej, a zatem ustalone odszkodowanie winno być wypłacone przez Gminę Miasto Włocławek. W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny własności nieruchomości położonej we Włocławku przy ulicy Szkolnej 25C/Brzezina 8, oznaczonej ewidencyjnie numerem działki 39/6 o pow. 0,0037 ha (obręb Michelin KM 11), 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. 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 przewyżnienia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie.

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 ogłaszania. 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. Pani ██████████
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