

Włocławek, 22 maja 2018 r.

GMK.N.6833.13.2018

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), art. 12 ust. 4a, 4f, 5 oraz art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1496 z późn. zm.), art. 128 ust. 1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 2, art. 133, art. 134 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.), art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 203 z późn. zm.), Prezydent Miasta Włocławek, wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej

### **orzeka:**

1. ustalić odszkodowanie w kwocie 16 200,00 złotych (słownie złotych: szesnaście tysięcy dwieście 00/100), za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która stała się własnością Gminy Miasto Włocławek, położoną we Włocławku przy ul. Płockiej, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 39/1 (Włocławek KM 91) o pow. 0,0154 ha, powstałą w wyniku podziału działki nr 39 (Włocławek KM 91) o pow. 0,0807 ha;
2. zobowiązać Gminę Miasto Włocławek do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie ustalonego w punkcie 1 odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego, z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości.

### **UZASADNIENIE**

W dniu 20 września 2017 r. decyzją nr 323/2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (UA.AB.6740.462.2017), udzielono Prezydentowi Miasta Włocławek – zarządcy drogi – zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie ulicy Płockiej na odcinku od ulicy Teligi do Ronda Ks. J. Popieluszki, w zakresie budowy ciągu pieszo-rowerowego w ramach zadania pn.: „Rozbudowa sieci komunikacyjnej dróg rowerowych”. Decyzja stała się ostateczna z dniem 14 grudnia 2017 r.

Decyzją powyższą została objęta m.in. działka nr 39/1 (Włocławek KM 91) o pow. 0,0154 ha, powstała w wyniku podziału działki nr 39 (Włocławek KM 91) o pow. 0,0807 ha. Prawo własności nieruchomości tut. Organ ustalił w oparciu o dane uzyskane z ewidencji gruntów i budynków, dla

nieruchomości nie stwierdzono księgi wieczystej ani zbior dokumentów.

Z dniem, w którym przedmiotowa decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, nieruchomości nią objęte, niestanowiące własności Gminy Miasto Włocławek, przeszły z mocy prawa na własność tej jednostki samorządu terytorialnego.

W związku z powyższym, przeprowadzono postępowanie administracyjne, zmierzające do ustalenia wysokości odszkodowania za utracone prawo własności.

W toku postępowania Organ ustalił iż w katastrze nieruchomości wpisany jest właściciel samoistny Pan Józef Milewicz brak imion rodziców, brak numeru PESEL, brak miejsca zamieszkania. Organ podjął wszelkie możliwe czynności w celu ustalenia aktualnych stron postępowania oraz zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania przed organem zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego. W dniu 5 lutego 2018 r. wystąpiono do Wydziału Finansów o podanie nazwisk osób dokonujących opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Z uzyskanych informacji ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest opodatkowana podatkiem od nieruchomości w związku z czym Wydział Finansów nie posiada niezbędnych danych. W dniu 8 marca 2018 r. wystąpiono do Wydziału Spraw Obywatelskich o podanie informacji o ewentualnych spadkobiercach po Panu Józefie Milewiczu. W związku z brakiem bliższych danych w rejestrze mieszkańców, rejestrze zamieszkania cudzoziemców i rejestrze PESEL nie ma możliwości ustalenia właściwej osoby. Pismem z dnia 23 kwietnia 2018 r., wystąpiono do Wydziału Geodezji i Kartografii o podanie informacji na jakiej podstawie Pan Józef Milewicz figuruje jako właściciel samoistny przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z archiwalnych danych ewidencji gruntów z 1964 r. od początku powstania rejestru wpisany był Józef Milewicz i do dnia 18 maja 2018 r. do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków nie wpłynęły dokumenty, z których wynikałby inny stan prawny opisanej nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż nie można ustalić miejsca pobytu Pana Józefa Milewicza oraz 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. 18. W myśl art. 113 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 oraz art 118a ust 3 powołanej ustawy, 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Włocławek obwieszczeniem z dnia 4 kwietnia 2018 r. , na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił, że wszczęto postępowanie oraz zostały zebrane materiały stanowiące podstawę wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Poinformował również, że stosownie do art. 113 ust. 6 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. 133 pkt 1 tej ustawy odszkodowanie składa do depozytu sądowego na okres 10 lat, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody 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 10 kwietnia 2018 r. do dnia 24 kwietnia 2018 r. na tablicach ogłoszeniowych 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).

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.

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 Pani Jolanta Rożko sporządziła w dniu 5 marca 2018 r. operat szacunkowy, w którym określono wartość nieruchomości, nabytej z mocy prawa na własność Gminy Miasto Włocławek na kwotę 16 200,00 złotych (słownie złotych: szesnaście tysięcy dwieście 00/100).

Operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości, sporządzono według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji, tj. na dzień 20 września 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 wywłaszczone 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.

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość położona we Włocławku przy ul. Płockiej, oznaczona ewidencyjnie jako działka nr 39/1 (Włocławek KM 91) o pow. 0,0154 ha. Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej, według stanu na dzień 20 września 2017 r., tj. wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według cen na dzień 5 marca 2018 r., tj. na dzień sporządzenia wyceny.

W przedmiotowej sprawie rzeczoznawca majątkowy przeanalizował rynek lokalny miasta, dotyczący sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących własność, przeznaczonych na cele zabudowy przemysłowej, z uwagi na występującą ilość cen transakcyjnych, rozszerzono okres do trzech lat .

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek zatwierdzonego Uchwałą Nr 103/XI/2007 z 29 października 2007 r., działka nr 39/1 KM 91 znajduje się w obszarze określanym jako „obszar przemysłowy”.

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 oszacowania wartości rynkowej prawa własności gruntu przyjęto podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Wycenę wykonano z uwzględnieniem: ogólnej lokalizacji, położenia szczegółowego, otoczenia i sąsiedztwa, wielkości działki, dostępu do infrastruktury technicznej oraz przeznaczeniu gruntów przyległych.

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.

Zgodnie z art. 12 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza się podział nieruchomości. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości.

Nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11 ustawy, stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa - w odniesieniu do dróg krajowych, własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego - w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych - z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny własności nieruchomości położonej we Włocławku przy ul. Płockiej, oznaczonej ewidencyjnie numerem działka 39/1 (Włocławek KM 91) o pow. 0,0154 ha, w punkcie 2 niniejszej decyzji zobowiązano Gminę Miasto Włocławek do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego. Wskazany okres 10 lat złożenia depozytu wynika z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 133 powołanej ustawy odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego jeżeli: osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy odszkodowania za nieruchomość 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 ogłoszenia. 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.

Stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Wojewody

Kujawsko – Pomorskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Włocławek, wykonującego zadania starosty z zakresu administracji rządowej, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Stosownie do treści art. 127a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Włocławek jako Starosta reprezentujący Skarb Państwa
2. Miejski Zarząd Usług Komunalnych i Dróg we Włocławku
3. Wydział Inwestycji w/m
4. a/a.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

  
Katarzyna Laszuk  
Kierownik Referatu Nieruchomości  
Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym