

Włocławek, 18 maja 2018 r.

GM.M.6833.34.2017

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 43 450,00 złotych (słownie złotych: czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt 00/100), za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, która stała się własnością Gminy Miasto Włocławek, położoną we Włocławku przy ul. Rybnickiej, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 17/3 o pow. 0,0492 ha (Włocławek KM 116/2);
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 21 lutego 2017 r. decyzją nr 41/2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (UA.AB.6740.961.2016), udzielono Prezydentowi Miasta Włocławek – zarządcy drogi – zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Budowa ul. Papieżka od ulicy Zielnej do Al. Kazimierza Wielkiego” we Włocławku. Decyzja stała się ostateczna z dniem 5 kwietnia 2017 r.

Decyzją powyższą została objęta m.in. działka nr 17/3 (Włocławek KM 116/2) o pow. 0,0492 ha. Prawo własności nieruchomości tut. Organ ustalili w oparciu o dane uzyskane z ewidencji gruntów i budynków, oraz wpisu w księdze wieczystej WL1W/00037606/1.

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 widniejący w księdze wieczystej WL1W/00037606/1 właściciel Skarb Państwa – pod zarządem Kujawskiej Fabryki Farb i Lakierów „Nobiles” we Włocławku jest niegodny ze stanem faktycznym. 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. Pismami z dnia 20 kwietnia 2017 r. oraz 27 kwietnia 2017 r. wystąpiono do firmy Akzo Nobel Sp. z o. o., następcy prawnego Kujawskiej Fabryki Farb i Lakierów „Nobiles” we Włocławku o ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

Z uwagi na fakt, że 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Włocławek zawiadomieniem z dnia 30 października 2017 r. , na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomił, że wszczęto z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania. Poinformował również, że 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 ww. ustawy odszkodowanie za nieruchomość ustala się według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – rozdział 5 i składa się 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 6 listopada 2017 r. do dnia 20 listopada 2017 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. Prezydent Miasta Włocławek obwieszczeniem z dnia 4 kwietnia 2018 r. na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, ponownie zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania oraz, że zostały zgromadzone materiały stanowiące podstawę wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. 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.

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 Pan Sławomir Przekwas sporządził w dniu 9 maja 2017 r. operat szacunkowy, w którym określono wartość nieruchomości, nabytej z mocy prawa na własność Gminy Miasto Włocławek na kwotę 43 450,00 złotych (słownie złotych: czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt 00/100). Aktualność operatu szacunkowego została potwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 8 maja 2018 roku.

Operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości, sporządzono według stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji, tj. na dzień 21 lutego 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. Rybnickiej, oznaczona ewidencyjnie jako działki nr 17/3 (Włocławek KM 116/2) o pow. 0,0492 ha. Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej, według stanu na dzień 21 lutego 2017 r., tj. wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według cen na dzień 9 maja 2017 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 komunikacji tj. pod drogi, w związku z przeprowadzoną analizą stwierdzono, że w przypadku całej powierzchni działki nr 17/3 wyceny jej gruntu należy dokonać dla funkcji terenów przeznaczonych pod inwestycję drogową. W wyniku przeprowadzonego badania transakcji nieruchomości w latach 2015-2017 stwierdzono dostateczną ilość transakcji przeznaczonych pod drogi publiczne, w związku z tym nie było konieczności rozszerzenia analizy rynku do rynku regionalnego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLII/119/10 Rady Miasta Włocławek z dnia 31 maja 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru zawartego pomiędzy: ulicą Papieżka, częścią działek nr 1/2 i 1/1 KM 100, fragmentami ulic Rybnickiej, Spokojnej i Przemysłowej, Aleją Kazimierza Wielkiego, granicą terenów leśnych oraz terenami bocznicy kolejowej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 130 z dnia 17 sierpnia 2010 r., poz. 1666), działka nr 17/3 KM 116/2 w części (ok. 43%) zlokalizowana jest na obszarze o funkcji 1-KD-Z o funkcji drogi publicznej zbiorczej (ul. Papieżka), oraz w części (ok. 57%) na obszarze o funkcji 11-P,U o przeznaczeniu podstawowym terenu: zabudowa magazynowa, usługi nieuciążliwe, przeznaczenie uzupełniające: rzemiosło nieuciążliwe, garaże i zabudowa gospodarcza, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, budowle i urządzenia związane z obsługą elektroenergetyczną, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna.

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, oraz cenności gruntów w otoczeniu.

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 nieruchomości 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. Rybnickiej, oznaczonej ewidencyjnie numerem działki 17/3 (Włocławek KM 116/2) o pow. 0,0492 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 nieruchomości o nieuregulowanym stanie.

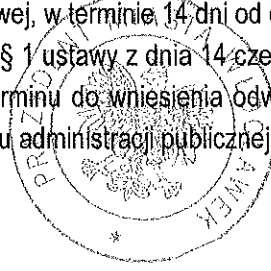
Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia. Decyzję uważa się za doręczoną 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