

Starosta Golubsko-Dobrzyński
Plac Tysiąclecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń

Golub – Dobrzyń, dn. 4 lutego 2021 r.

GN.683.7.2020.Ac

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f, 5 oraz art. 18 ust. 1, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.), art. 8, art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 2, 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i 2, art. 134 i art. 135 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.), art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 203 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania administracyjnego, w związku z decyzją Nr 2/ZRID/2020 Starosty Golubsko-Dobrzyńskiego znak: AB.6740.273.2020.CWoj z 11.08.2020 r. Starosta Golubsko-Dobrzyński

orzeka o:

1. Ustaleniu odszkodowania w wysokości 9.280,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych) za utracone prawo własności nieruchomości nabytej z mocy prawa na rzecz Gminy Miasto Golub-Dobrzyń decyzją Starosty Golubsko-Dobrzyńskiego Nr 2/ZRID/2020 z dnia 11 sierpnia 2020 r. znak: AB.6740.273.2020.CWoj o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmujące zadanie inwestycyjne pn.: „Budowa ul. Kościuszki – III etap”, położonej w obrębie 8 miasta Golubia-Dobrzynia, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 320/1 o powierzchni 0,0188 ha.
2. Zobowiązać Burmistrza Miasta Golubia-Dobrzynia do złożenia ustalonego w pkt 1 odszkodowania do depozytu sądowego – na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stała się ostateczna.

Uzasadnienie

Podstawę wszczęcia z urzędu postępowania odszkodowawczego za utracone prawo własności nieruchomości położonej w obrębie 8 miasta Golubia-Dobrzynia, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 320/1 o powierzchni 0,0188 ha, stanowiła decyzja Starosty Golubsko-Dobrzyńskiego Nr 2/ZRID/2020 z dnia 11 sierpnia 2020 r. znak: AB.6740.273.2020.CWoj o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla Burmistrza Miasta Golubia-Dobrzynia obejmujące zadanie inwestycyjne pn.: „Budowa ul. Kościuszki – III etap” (ZRID).

Zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nieruchomości objęte decyzją zezwalającą na realizację inwestycji drogowej stają się 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 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem. Według art. 12 ust. 4a i ust. 5 wymienionej wyżej ustawy decyzję ustalającą odszkodowanie za nieruchomość, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – w tym przypadku Starosta Golubsko-Dobrzyński. Do ustalenia i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

W związku z powyższym Starosta Golubsko-Dobrzyński wszczął postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte na rzecz Gminy Miasto Golub-Dobrzyń. Starosta prowadząc postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków, jako działka nr 320/1, o pow. 0,0188 ha, położoną

w obrębie 8 miasta Golubia-Dobrzynia ustalił, iż przedmiotowa nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej oraz, że nie ma żadnych dokumentów potwierdzających, jakim osobom przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. W rejestrze ewidencji gruntów i budynków widnieje wpis władającego: Janicki Bernard i inni współwłaściciele.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym uznaje 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. Zatem należy uznać, że działka nr 320/1, o pow. 0,0188 ha, położona w obrębie 8 miasta Golubia-Dobrzynia stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Golubsko-Dobrzyński poprzez obwieszczenie z dnia 7 października 2020 r. zawiadomił właścicieli nieruchomości, których prawo nie zostało dotychczas udokumentowane o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę nr 320/1, o pow. 0,0188 ha, położoną w obrębie 8 miasta Golubia-Dobrzynia. Zawiadomienie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu oraz na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu na okres 14 dni, po upływie, których zgodnie z art. 49 Kpa zawiadomienie uważa się za dokonane.

Ustalenie odszkodowania, zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Zgodnie z brzmieniem § 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. poz. 2109 ze zm.) wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów specustawy określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Mając powyższe na uwadze tut. organ powołał rzeczoznawcę majątkowego Panią Elżbietę Bielecką, jako biegłą w postępowaniu w sprawie określenia wartości nieruchomości działki nr 320/1, o pow. 0,0188 ha, położonej w obrębie 8 miasta Golubia-Dobrzynia celem ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość zajęta pod drogę publiczną. Biegła w operacie szacunkowym z dnia 16 grudnia 2020 r. określiła wartość gruntu oraz wartość drzewostanu wg. stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. na dzień 11 sierpnia 2020 roku. Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego dla miasta Golubia-Dobrzynia dla terenów położonych w rejonie lewobrzeżnej części miasta Golubia-Dobrzynia przedmiotowa działka położona jest w granicach obszaru oznaczonym symbolem KZ, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe: komunikacja – droga publiczna klasy zbiorczej (załącznik nr 4 do operatu). Biegła określiła, iż według stanu na dzień wydania decyzji ZRID przedmiotowa działka położona jest w terenie zadrzewionym w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych usług turystycznych z dojazdem gruntowym w odległości około 450 m od nawierzchni asfaltowej. Kształt działki ścięty prostokąt ze skarpą w części północnowschodniej i zaniżeniem w części południowej. W terenie brak sieci. Grunt jest niezagospodarowany, zadrzewiony. Opis drzewostanu, funkcja przydrożna; olszyna 20 letnia 3 szt., wierzba 20 letnia – 4 szt. (załącznik nr 8 do operatu – protokół z wizji lokalnej)

W myśl art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4 ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Na podstawie art. 154 ust. 1 ustawy 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.

Wartość nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach w zakresie dróg publicznych określa się zgodnie z § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przerażające wśród gruntów przyległych, chyba, że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

Analiza normy zawartej w § 36 ust. 4 rozporządzenia, która przewiduje, że wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba, że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych prowadzi do wniosku, że w każdym takim przypadku, w którym jest możliwe określenie wartości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, ma pierwszeństwo przed ustaleniem tej wartości w oparciu o przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. Natomiast stosownie do § 36 ust. 2 rozporządzenia, w przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym. Biegła w przedmiotowej sprawie wartość gruntu określiła w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Za jednostkę odniesienia biegła przyjęła 1m² gruntu podobnego, tj. pod inwestycje drogowe. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założenia, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Biegła w procesie wyceny objęła analizą rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne na terenie miasta Golubia-Dobrzynia i podobne miasta powiatowe województwa kujawsko-pomorskiego. Okres badania cen transakcyjnych obejmuje dwa lata wstecz. Na terenie miasta Golubia-Dobrzynia miały miejsce dwie transakcje rynkowe „drogowe” w roku 2011 i 2015. Wobec powyższego biegła rozszerzyła rynek o sąsiednie miasta powiatowe z okresu dwóch ostatnich lat.

Przedmiotowych transakcji było 7 z tym, że na terenie miasta Rypina były przynajmniej trzy transakcje nieruchomości drogowe, co spowodowało wybór tego miasta do porównania. Badanie zmian cen transakcyjnych na miejscowym rynku biegła określiła na podstawie rynku równoległego sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o podobnej powierzchni gruntu ze względu na brak transakcji gruntów o przeznaczeniu pod komunikację i usługi turystyki z rekreacją. Po skorygowaniu do miasta Golubia-Dobrzynia transakcji pod układ komunikacyjny biegła przyjęła 4 nieruchomości reprezentatywne o cenach za 1m² od 22,78 zł do 66,35 zł. Średnia cena nieruchomości reprezentatywnych to 38,03 zł/m². Następnie biegła określiła cechy rynkowe takie jak; sąsiedztwo; faktyczny sposób korzystania z gruntu, ograniczenia; infrastruktura techniczna, przeznaczenie drogi, jako cechy istotne dla przedmiotowych nieruchomości. Do porównania z nieruchomością wycenianą biegła wskazała trzy nieruchomości: nieruchomość położoną przy ulicy Przy Granicy ze Wsią Starorypin Prywatny w Rypinie, przy granicy miasta ze wsią, stanowiącą układ komunikacyjny drogi dojazdowej KDD o cenie zaktualizowanej na dzień wyceny 37,28 zł/m²; nieruchomość położoną w Rypinie przy ulicy Cichej, stanowiącą układ komunikacyjny KDG o cenie zaktualizowanej na dzień wyceny 25,69 zł/m²; nieruchomość położoną w Rypinie przy ulicy Gałczyńskiego, stanowiącej układ komunikacyjny KDG o cenie zaktualizowanej na dzień wyceny w wysokości 66,35 zł/m².

W wyniku porównania i zastosowania poprawek nieruchomości wycenianej względem nieruchomości wybranych do porównania uzyskano wartość rynkową gruntu wycenianego na poziomie 46,73 zł/m². Wobec powyższego wartość nieruchomości o nr 320/1, o pow. 0,0188 ha, położonej w obrębie 8 miasta Golubia-Dobrzynia ustalono na kwotę 8.785,00 zł.

Oszacowanie za drzewostan biegła określiła wg wzoru $Wd = Mg \times Wi \times Cwbo$, gdzie: Mg – miąższość wg wzoru $d^2:1000$, Wi – wartość 1 m³ grubizny pojedynczego drzewa w korze na pniu na sosnę tartaczną, C – cena drewna. Wartość drzewostanu biegła określiła na kwotę 495,00 zł.

Zdaniem organu, operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Elżbietę Bielecką został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie zawiera niejasności ani pomyłek, które mogłyby negatywnie wpływać na jego wartość dowodową. Posiada wszystkie elementy treści wymagane przez obowiązujące przepisy prawa, obejmuje badanie rynków nieruchomości, w szczególności w zakresie cen typowych najczęściej występujących na rynku, i uzasadnienie płynących z badania wniosków w przewidzianym przepisami prawa zakresie. Pozwala to prześledzić cały proces wyceny przedmiotowej nieruchomości oraz jego rezultat końcowy. Operat szacunkowy został sprawdzony pod względem zgodności z przepisami prawa, zupełności, logiczności i kompletności. Operat szacunkowy spełnia wymogi formalne określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, opiera się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu wartości poprawek.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego oraz przepisów o drogach publicznych. W niniejszej sprawie inwestycja dotyczy drogi gminnej. Art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy o drogach publicznych stanowi, że zarządcą dróg gminnych jest burmistrz (wójt, prezydenta miasta).

Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego wynika, że zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin. Mając powyższe na uwadze do wypłaty odszkodowania zobowiązuje się Burmistrza Miasta Golubia-Dobrzynia.

Przed wydaniem niniejszej decyzji Starosta Golubsko-Dobrzyński poprzez obwieszczenie z dnia 11 stycznia 2021 r. stosownie do art. 10 § 1 Kpa poinformował o możliwości zapoznania się z całym materiałem dowodowym, jaki został zgromadzony w sprawie. Zawiadomienie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu, Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia oraz na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu na okres 14 dni. Zawiadomieniem z dnia 26 stycznia 2021 r. Starosta Golubsko-Dobrzyński poinformował Burmistrza Miasta Golubia-Dobrzynia o możliwości zapoznania się z całym materiałem dowodowym, jaki został zgromadzony w sprawie. W wyznaczonym terminie strona skorzystała z prawa i zapoznała się z operatem szacunkowym. Żadnych uwag do zgromadzonego materiału strona nie wniosła.

Nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości powoduje konieczność zastosowania przepisu art. 118a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego odszkodowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa 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.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne Starosta Golubsko-Dobrzyński orzekł jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od decyzji niniejszej służy stronie odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego za pośrednictwem Starosty Golubsko-Dobrzyńskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią stronę postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Starosty
mgr inż. Jan Kuźmiński
Geodeta Powiatowy

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Golub – Dobrzyń
ul. Plac Tysiąclecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń
2. *Poprzez obwieszczenie na tablicy informacyjnej Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu, Urzędu Miasta w Golubiu-Dobrzyniu oraz na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu na okres 14 dni.*
3. a/a