

Rypin, dnia 8 lutego 2021 r.

GiK 6812.1.8.2020.DK

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 1, ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2, ust. 3, art. 133 ust. 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2020 poz. 1990 z późn. zm.) w związku z art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1 ust. 1c i art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.), art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tj.: Dz. U. z 2018 poz. 203 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

postanawiam:

1. ustalić wysokość odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, przejętą z mocy prawa na własność Gminy Rypin, na podstawie decyzji Starosty Rypińskiego z dnia 12 marca 2020 r., Nr WB.6740.1.1.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Rozbudowie drogi gminnej nr 120311C Linne – Sadłowo Nowe - Sadłowo Rumunki, Etap III”, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków działkami nr: 41/6 i 41/8 o łącznej powierzchni 0,0103 ha, położoną w miejscowości Linne, gmina Rypin, **na kwotę 947,10 zł (słownie: dziewięćset czterdzieści siedem złotych 10/100).**
2. Ustalone odszkodowanie przyznać na rzecz **Państwa Jana oraz Genowefy Falkowskich.**
3. Zobowiązać Wójta Gminy Rypin – reprezentującego Gminę Rypin 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.

U z a s a d n i e

Decyzją Starosty Rypińskiego z dnia 12 marca 2020 r., Nr **WB.6740.1.1.2020** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, udzielono Wójtowi Gminy Rypin – zarządcy drogi – zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, polegającej na **rozbudowie drogi gminnej nr 120311C Linne – Sadłowo Nowe - Sadłowo Rumunki, Etap III.**

Decyzja stała się ostateczna z dniem 27 maja 2020 r.

Decyzją tą została objęta m.in. nieruchomość położona w obrębie **Linne, gmina Rypin, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 41/6 o pow. 0,0005 ha i działką nr 41/8 o pow. 0,0098 ha.**

Prawo własności nieruchomości organ ustalił w oparciu o dane uzyskane z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez tut. jednostkę, gdzie własność działki przed podziałem wpisana została na rzecz **Państwa Jana oraz Genowefy Falkowskich.**

Z dniem, w którym przedmiotowa decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, nieruchomość nią objęta, przeszła z mocy prawa na własność Gminy Rypin.

Mając na uwadze otrzymany dnia 13 listopada 2020 r., akt zgonu nr 0412011/00/AZ/1990/954515 potwierdzający, iż Jan Fałkowski zmarł dnia 27 grudnia 1990 r. oraz akt zgonu nr 2862011/00/AZ/1996/219073 potwierdzający, iż Genowefa Fałkowska zmarła dnia 16 października 1996 r., pismem z dnia 19 listopada 2020 r., Starosta Rypiński wystąpił do Sądu Rejonowego w Rypinie I Wydział Cywilny, celem uzyskania informacji czy zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po zmarłych.

W nadesłanej odpowiedzi z dnia 11 grudnia 2020 r. (data wpływu do tut. jednostki 15 grudnia 2020 r.), sygn. Akt I L. Dz. 54/20 Sąd Rejonowy w Rypinie I Wydział Cywilny poinformował, iż nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Janie Fałkowskim zm. 27.12.1990 r. i Genowefie Fałkowskiej zm. 16.10.1996 r. w Olsztynie.

Biorąc powyższe pod uwagę, Starosta Rypiński, działając na podstawie art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 12 ust. 4a, ust. 4f i ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych podał do publicznej wiadomości informację, iż zostało wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości, która stała się z mocy prawa własnością Gminy Rypin, na podstawie decyzji Starosty Rypińskiego z dnia 12 marca 2020 r., Nr WB.6740.1.1.2020 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: „Rozbudowie drogi gminnej nr 120311C Linne – Sadłowo Nowe - Sadłowo Rumunki, Etap III”, a strony mają prawo do składania oświadczeń i wniosków dowodowych oraz do przeglądania akt sprawy i wypowiedania się, co do wszystkich okoliczności sprawy i przeprowadzanych dowodów.

Zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przejęcie nieruchomości następuje za odszkodowaniem, ustalonym w odrębnej decyzji. Podkreślić należy, iż zarówno art. 23 oraz art. 12 ust. 5 ww. ustawy mówi o stosowaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujących zasady wywłaszczania nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym do postępowań w sprawach dotyczących odszkodowań prowadzonych w trybie specustawy. Przejęcie w trybie specustawy drogowej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznacza konieczność wypłaty odszkodowania dla nieruchomości mającej nieuregulowany stan prawny. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 specustawy drogowej. Reasumując w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego lub nie zostało ono zakończone, zastosowanie znajduje art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 113 ust. 6 i ust. 7 tej ustawy, na mocy odesłania z art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (wyrok NSA w Warszawie z dnia 5 lutego 2015 r., I OSK 1225/13, wyrok NSA w Warszawie z dnia 27 marca 2014 r., I OSK 2172/13).

Zawiadomieniem z dnia 13 stycznia 2021 r., znak: GiK 6812.1.8.2020.DK, Starosta Rypiński zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za przedmiotową nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z całym materiałem dowodowym, jaki został zgromadzony w sprawie.

Z uwagi na brak danych spadkobierców Państwa Genowefy oraz Jana Fałkowskich przedmiotowe zawiadomienie wywieszono na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Rypinie oraz zamieszczono na stronie internetowej urzędu.

Pismem z dnia 13 stycznia 2021 r. przekazano zawiadomienie, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rypin i zdjęto dnia 1 lutego 2021 r. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania udostępniono również w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 13 stycznia 2021 r.

W wyznaczonym terminie nie zostały zgłoszone żadne wnioski ani zarzuty do zgromadzonego materiału.

Ustalenie odszkodowania, zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Mając to na uwadze, tutejszy organ zlecił rzeczoznawcy majątkowemu Hannie Olszewskiej (nr uprawnień 224) sporządzenie wyceny ustalającej wartość rynkową działki nr 41/6 o powierzchni 0,0005 ha oraz działki nr 41/8 o powierzchni 0,0098 ha.

Rzeczoznawca majątkowy Hanna Olszewska sporządziła operat szacunkowy z dnia 30 września 2020 r., w którym określiła wartość rynkową prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Linne, gmina Rypin, oznaczonej jako działka nr 41/6 o powierzchni 0,0005 ha oraz działki nr 41/8 o powierzchni 0,0098 ha na kwotę 902,00 zł.

Biegły dokonał wyceny, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania ww. decyzji zrid, tj. 12 marca 2020 r. i aktualne ceny nieruchomości.

Dla oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego podstawowe znaczenie ma §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 ze zm.), zgodnie z treścią, którego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. 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. 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. Gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

W operacie szacunkowym z dnia 30 września 2020 r. wartość rynkowa nieruchomości została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin (uchwała nr 102/92 Rady Gminy Rypin z dnia 27 marca 1992 roku, ogłoszona w Dz. U. Województwa Włocławskiego Nr 5, poz. 23 z dnia 24 kwietnia 1992 roku) utracił ustawowo ważność z dniem 31 grudnia 2002 roku. Gmina nie przystąpiła do opracowania planu miejscowego i nie wydała decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości. Wyceniana nieruchomość w obowiązującym studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin przyjętego uchwałą Rady Gminy Rypin z dnia 6 czerwca 2001 r. nr 128/2001 przedmiotowe działki przeznaczone są jako tereny o funkcji upraw polowych.

Analizie poddano rynek nieruchomości drogowych – powiat rypiński, nowomiejski, iławski, brodnicki, ostródzki, dla nieruchomości rolnych – powiat rypiński. Na rynku odnotowano 13 transakcji nieruchomościami drogowymi, których ceny zawierały się w przedziale od 5,89 zł/m² do 11,62 zł/m². Ceny jednostkowe nieruchomości rolnych niezabudowanych na badanym rynku mieszczą się w przedziale od 3,23 zł/m² do 6,00 zł/m².

Cena średnia nieruchomości o przeznaczeniu tożsamym z wyceną wynosi: 4,65 zł/m².

Na rynku nie odnotowano zależności pomiędzy powierzchnią, a ceną jednostkową. Uwzględniając te dane oraz stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość 1 m² prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej, jako w/w działki na kwotę 8,76 zł/m² - oszacowana wartość gruntu wynosi 902,00 zł, w tym dla działki nr 41/6 o pow. 0,0005 ha kwotę 44,00 zł, dla działki nr 41/8 o pow. 0,0098 ha kwotę 858,00 zł.

Biorąc pod uwagę zgodność wykonanego operatu szacunkowego z przepisami prawa, tj. z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości oraz zasad sporządzania operatu szacunkowego oraz zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych (art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) należało stwierdzić, iż operat sporządzono prawidłowo i tym samym daje on podstawę do uznania, że określona w nim wartość, jest wartością rynkową prawa własności, czyli najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Wobec powyższego operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Olszewską z dnia 30 września 2020 r., został przyjęty, jako dowód w sprawie i na jego podstawie zostało ustalone odszkodowanie. Rzeczoznawca dokonał wyceny prawa własności przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Linne, gmina Rypin, oznaczonej działką nr 41/6 i 41/8 o pow. Łącznej 0,0103 ha na kwotę 902,00 zł, w tym dla działki nr 41/6 o pow. 0,0005 ha kwotę 44,00 zł, dla działki nr 41/8 o pow. 0,0098 ha kwotę 858,00 zł.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach... w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal lub inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

W przedmiotowej sprawie ma zastosowanie przepis art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy o szczególnych zasadach, ponieważ wydanie nieruchomości nastąpiło w terminie 30 dni przewidzianych w w/w ustawie, co zostało potwierdzone w decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej, gdzie organ orzekający nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności i określił termin wydania nieruchomości z zastrzeżeniem, iż niniejsza decyzja zobowiązuje go do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz uprawniania do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez właściwego zarządcę drogi oraz uprawnienia do rozpoczęcia robót budowlanych. Obowiązki wynikające z przedmiotowej decyzji nie były przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

W związku z powyższym stosownie do wyroku WSA z dnia 03 kwietnia 2012 r., sygn. Akt II SA/Bk 768/11 uznano, że bierne zachowanie, polegające na zaprzestaniu wykonywania uprawnień, jakie wynikają z prawa własności oraz na nie czynieniu przeszkód w przejęciu nieruchomości przez nowego właściciela stanowi o przekazaniu władztwa faktycznego nad nieruchomością, co w konsekwencji rodzi obowiązek zwiększenia należnego odszkodowania o 5%. Zatem wysokość odszkodowania należało powiększyć o kwotę 45,10 zł.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania,

finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym. Stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tj.: Dz. U. z 2018 poz. 203 z późn. zm.). Zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin. Nieruchomość opisana w sentencji decyzji przeznaczona jest pod budowę drogi gminnej, a zatem ustalone odszkodowanie winno być wypłacone przez Gminę Rypin, w której imieniu działa Wójt Gminy Rypin. W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny własności nieruchomości położonej w miejscowości Linne, Gmina Rypin, w punkcie 2 niniejszej decyzji zobowiązano Wójta Gminy Rypin – reprezentującego Gminę Rypin, 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 przewyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie. Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy, w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

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

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wydanie niniejszej decyzji jest zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 pkt 1, ppkt 1) lit. h - ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Rypin
ul. Lipnowska 48
87-500 Rypin
2. a/a