

Starosta Bydgoski

WN.683.72.2013

REF. GGIR

74

Urząd Gminy Osielsko
PUNKT INFORMACYJNY

2018 -34- 0 9

Ilość załączników

Nr. 5704 Podpis

Bydgoszcz, dnia 06 kwietnia 2018 r.

Ref. Ely
Oficjalnie

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4, 4a, 4f, 5 i art. 18 ust. 1, 1e, 3, art. 22 i art. 23 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 ze zm.), art.8, art. 113 ust. 6 i 7, art.118a ust. 3, 128 ust. 1, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 2 i 3, art. 133, 134 ust. 1-4 i art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) § 36 ust. 4 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.) art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 203) oraz art. 49 i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.), w związku z decyzją z dnia 27 września 2013 r. Starosty Bydgoskiego, znak: WN.673.18.2013 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Jana Pawła II w Osielsku na odcinku od ul. Jeziorańskiej do ul. Kąty,

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości 113 190,00 zł (słownie zł: sto trzynaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt 00/100) za przejętą pod drogę część nieruchomości, położoną w obrębie ewidencyjnym Osielsko, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 19/21 o powierzchni 0,1617 ha, zapisaną w księdze wieczystej KW nr BY1B/00021145/8, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Osielsko,
2. Zobowiązać Wójta Gminy Osielsko do złożenia ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat z uwagi na nieuregulowany stan prawny w/w nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu odszkodowania stanie się ostateczna.

U z a s a d n i e n i e

Decyzją z dnia 27 września 2013 r., znak WN.673.18.2013 Starosta Bydgoski zatwierdził projekt budowlany, dokonał podziału nieruchomości i zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Jana Pawła II w Osielsku na odcinku od ul. Jeziorańskiej do ul. Kąty oraz orzekł m. in. o przejściu na rzecz Gminy Osielsko części nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 19/21 o pow. 0,1617 ha, zapisanej w księdze wieczystej

KW nr BY1B/00021145/8, stanowiącej według wpisu w tej księdze własność Państwa Natalii i Antoniego Wyrwickich, we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Rozpatrzenie sprawy nastąpiło w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Stosownie do art. 12 ust. 4a w/w ustawy decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na własność jednostki samorządu terytorialnego wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zgodnie z art. 12 ust. 4 w/w ustawy nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11f ust 1 pkt. 6 stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych lub 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. Niniejsze następuje za odszkodowaniem ustalonym decyzją, o której mowa w art. 12 ust. 4a, na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości zgodnie z art. 12 ust. 4f, według zasad określonych w art. 18 cytowanej ustawy.

Na wstępie wyjaśnienia wymaga stan prawny przejętej nieruchomości. W wypisie z rejestru gruntów sporządzonym dla działki nr 19/21, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wskazano Panią Natalię Wyrwicką jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Z odpisu księgi wieczystej KW nr BY1B/00021145/8 wynikało natomiast, że właścicielem nieruchomości jest Pani Natalia Wyrwicka i Pan Antoni Wyrwicki, we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Jednocześnie na datę rozpoczęcia prowadzenia sprawy w dziale I księgi wieczystej dotyczącym oznaczenia nieruchomości nie stwierdzono wpisu działki nr 19/21 o pow. 0,1617 ha, istniał w niej bowiem jedynie zapis o działce nr 19/20 o powierzchni 0,1735 ha. Przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykazało, iż w księdze wieczystej istniały nieaktualne wpisy. Do akt sprawy pozyskano wykaz zmian gruntowych sporządzony 3 kwietnia 1998 r. Dz.E.R.G 809/97, z którego wynikało, iż działka nr 19/10 o pow. 0,1735 ha stanowiąca własność p. Natalii Wyrwickiej podzielona została na działki nr 19/20 o pow. 0,0056 ha oraz 19/21 o pow. 0,01617 ha. Ustalono więc, że w dziale I księgi wieczystej nie była ujawniona działka nr 19/21. Z dowodów tych nie dało się zatem jednoznacznie określić właściciela nieruchomości oraz potwierdzić, iż działka nr 19/21 zapisana jest w księdze wieczystej Kw 21145.

Po uzyskaniu z Urzędu Gminy Osielsko informacji, iż wpisani w księdze wieczystej Kw nr 21145 właściciele nieruchomości nie żyją pismem z dnia 03 grudnia 2013 r. wystąpiono do USC w Osielsku o akty zgonu tych osób. W odpowiedzi pismem z dnia 13 grudnia 2013 r. Z-ca Kierownika USC w Osielsku przekazała odpisy skróconych aktów zgonu Natalii Wyrwickiej Nr 17/1961 i Antoniego Wyrwickiego Nr 39/1947, z których wynikało, że Natalia Wyrwicka

zmarła 30 grudnia 1961 r., a Antoni Wyrwicki 12 sierpnia 1947 r. Z uwagi na powyższe pismami z dnia 08 kwietnia 2014 r. i 06 czerwca 2014 r. zwrócono się do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy o informację dotyczącą kwestii spadkowych po nieżyjących Natalii i Antonim Wyrwickich. W odpowiedzi doręczono odpis postanowienia z dnia 15 listopada 1962 r., sygn. akt II Ns 943/62 o stwierdzenie nabycia spadku po Antonim Wyrwickim. Jednocześnie poinformowano, że postępowanie spadkowe po zmarłej w dniu 30.12.1961 r. Natalii Wyrwickiej nie toczyło się i aktualnie nie toczy się.

Organ prowadzący postępowanie o ustalenie odszkodowania w przypadkach, gdy posiada informację o tym, że wpisani do księgi wieczystej właściciele nie żyją, nie ma obowiązku poszukiwania spadkobierców takich właścicieli i może od razu przeprowadzić postępowanie zmierzające do wydania decyzji o wpłacie odszkodowania do depozytu sądowego. Ustawowym obowiązkiem natomiast każdego właściciela nieruchomości jest ujawnienie swoich uprawnień w księdze wieczystej. Wynika on z art. 35 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, gdzie ustanowiono, że „Właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.” Starosta Bydgoski kierując się jednak dobrą wolą w takich postępowaniach dokonuje próby odszukania potencjalnych spadkobierców i wyznacza im terminy na załatwienie prawidłowo spraw spadkowych, tak aby mogli uzyskać oni odszkodowanie.

Takie działania miały miejsce w niniejszym postępowaniu. Tutejszy organ kolejnymi pismami z dnia : 16 i 22 lipca 2014 r., 21 i 24 listopada 2014 r., 30 czerwca 2015 r., 28 czerwca 2016 r. i 4 kwietnia 2017 r. informował potencjalnych spadkobierców o czynnościach jakie muszą podjąć by móc przyznać im odszkodowanie oraz pouczał, że „brak prawidłowego ustalenia wszystkich spadkobierców oznaczał będzie, że nieruchomość tą należy uznać - na podstawie art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym i przeprowadzić stosowne postępowanie w celu przekazania ustalanego odszkodowania do depozytu sądowego.” Potencjalni spadkobiercy mieli więc aż 3-letni termin na uregulowanie wszystkich praw spadkowych.

Do dnia dzisiejszego nie zostały uregulowane sprawy spadkowe po wpisanej w księdze wieczystej p. Natalii Wyrwickiej (mimo, iż nie żyje już ponad 50 lat) oraz po p. Ryszardzie Wyrwickim. Wniosek o stwierdzenie spadku po p. Natalii Wyrwickiej był złożony w sądzie, ale został wycofany ze względu jak to zostało opisane w piśmie z dnia 11 stycznia 2018 r. na brak możliwości ujęcia w nim wszystkich dzieci osoby zmarłej.

Mając na uwadze powyższe dalszy tryb możliwości prowadzenia sprawy został skonsultowany z Zespołem Radców Prawnych tutejszego Starostwa. Uzyskano stanowisko

w którym jednoznacznie zostało stwierdzone, iż przedmiotową nieruchomością wywłaszczoną należy nadal traktować jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym i wydać decyzję zobowiązującą Gminę Osielsko do wpłaty odszkodowania do depozytu sądowego w całości. Wynika to z tego, iż w sprawie pojawiają się rozbieżne dowody i dokumenty stwierdzające własność tej nieruchomości. Istnieją takie w których jako jedyną właścicielką działki nr 19/21 wskazuje się p. Natalię Wyrwicką, po której nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Dodatkowo w art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie i precyzyjnie określono, iż jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe to nieruchomość taką traktuje się jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Inna sytuacja miała by miejsce, gdyby postępowanie spadkowe nie było w sprawie przeprowadzone jedynie po osobie z dalszej linii spadkobrania i która nie byłaby wpisana w księdze wieczystej jako właściciel. W przedmiotowym postępowaniu mamy do czynienia z sytuacją w której postępowanie spadkowe nie zostało przeprowadzone po osobie z pierwszej linii własności, do tego wpisanej nadal do księgi wieczystej. Nie ma zatem możliwości określenia prawidłowo udziałów do nieruchomości, które miałyby przypadać poszczególnym spadkobiercom, a co za tym idzie wysokości udziałów w odszkodowaniu, które miałyby zostać już wypłacone niektórym osobom.

Przepis art. 23 specustawy drogowej stanowi, że w sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 113 ust. 6 cyt. ustawy 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. Natomiast zgodnie z ust. 7 tego artykułu przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Biorąc pod uwagę, że sytuacja wynikająca z przepisu cyt. artykułu wystąpiła w niniejszej sprawie – gdyż część nieruchomości przejęta pod drogę wobec braku dokumentu, na podstawie którego można byłoby ustalić spadkobierców po zmarłej Natalii Wyrwickiej - ma nieuregulowany stan prawny, Starosta Bydgoski działając na podstawie art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 61 § 4 K.p.a. obwieszczeniem z dnia 31 maja 2017 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania odszkodowawczego w trybie przepisów art. 12, art. 18 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 ze zm.). Jednocześnie wezwano wszystkie osoby, które rościłyby sobie prawo własności do wyżej wymienionej części nieruchomości, ażeby w terminie 14 dni od wywieszenia obwieszczenia zgłosiły swoje prawa na piśmie i złożyły stosowne dowody. Artykuł 8 powołanej ustawy stanowi, że jeżeli przy załatwianiu spraw, o których mowa

w przepisach działu III, nie istnieje możliwość zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej ze względu na nieustalone adresy stron, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Z kolei w art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego stwierdzono, że strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej; w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. Stosując się do przywołanych uregulowań prawnych o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia odszkodowania poinformowano uprawnione osoby do nieruchomości oznaczonej nr 19/21 w formie obwieszczenia. Obwieszczenie to zostało opublikowane na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy oraz Urzędu Gminy Osielsko. Ponadto obwieszczenia o wszczęciu postępowania zostały wywieszane na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w/w urzędów.

Zgodnie z art. 133 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której pomimo podjętych przez tutejszy organ działań nie można było ustalić spadkobierców po zmarłej właścicielce wywłaszczonej nieruchomości pod drogę. Brak spadkobierców na rzecz, których należy wypłacić ustalone w niniejszej decyzji odszkodowanie zdaniem tutejszego organu stanowi przesłankę do zastosowania art. 133 ust. 1 ugn. (por. m. in. wyrok WSA w Opolu z dnia 10.07.2014 r., sygn. akt II SA/Op 209/14, czy też wyrok NSA z dnia 27.03.2014 r., sygn. akt I OSK 2172/12).

W trakcie postępowania w dniu 23 grudnia 2013 r. przeprowadzono wizję w terenie nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 19/21 w obrębie Osielsko gmina Osielsko. Z czynności tej sporządzono protokół z wizji w terenie. Stwierdzono, iż działka nr 19/21 stanowi grunt bez części składowych.

Do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się normy prawne określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, który stanowi, iż 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 odszkodowania.

Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości (art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.), stąd też elementem koniecznym do wydania decyzji w tego rodzaju sprawach jest posiadanie przez organ prowadzący postępowanie w materiale dowodowym operatu szacunkowego.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zapisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z § 36 ust 1 w/w rozporządzenia wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone 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 o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W myśl art. 134 w/w ustawy, podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135 tej ustawy, 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 wyłączenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Skoro w myśl art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych odszkodowanie, o którym mowa będzie ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, a więc w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a jedynym odstępstwem jest wskazanie zawarte w art. 18 powołanej ustawy, to nie budzi wątpliwości, że w tego rodzaju sprawach mają pełne zastosowanie, poza wskazanym wyjątkiem, przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości, w tym również art. 151 tej ustawy.

Zgodnie z nim wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Sporządzając operat szacunkowy rzeczoznawca musi mieć również na uwadze rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (w brzmieniu po istotnej nowelizacji, która weszła w życie dnia 26 sierpnia 2011 r.), a w szczególności jego § 36 ust. 1, 2, 3 i 4, które stanowią, że: 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. W przypadku gdy dane z lokalnego lub regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycje 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 niniejszej sprawie Starosta Bydgoski zlecił więc wykonanie operatu szacunkowego, mającego na celu określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 19/21 w miejscowości Osielsko. Podstawę do ustalenia odszkodowania stanowi operat szacunkowy sporządzony przez Panią Małgorzatę Piekarską z dnia 29 listopada 2017 r.

Uwzględniając treść art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, rzeczoznawca majątkowy określiła wartość

rynkową utraconego prawa własności działki gruntu (str. 20-23 operatu) według stanu na dzień 27 września 2013 r. oraz jej wartości z dnia, w którym nastąpiło ustalenie odszkodowania na kwotę 113 190,00 zł. (słownie zł.: sto trzynaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt 00/100).

Przenosząc powyżej opisane regulacje normatywne na grunt rozpoznawanej sprawy, a zwłaszcza mając na uwadze znowelizowany z dniem 16 sierpnia 2011r. ust. 1 § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., który wskazuje że w tego typu sprawach wartość nieruchomości określa się przyjmując przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji o realizacji inwestycji drogowej, zasadnym jest wskazanie, iż w pierwszej kolejności ustalenia wymaga przeznaczenie wycenianej nieruchomości. Podstawowym zaś wyznacznikiem w tejże kwestii jest miejscowy plan zagospodarowania, a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z akt niniejszej sprawy wynika, że w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej działka nr 19/21 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz – Gdańsk zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Osielsko nr IV/57/97 z dnia 18 września 1997 r. – i stanowi obszar oznaczony jako tereny komunikacji: ulica zbiorcza KZ3, ulica dojazdowa KD17 oraz ciąg pieszo-jezdny KX2.

Analizę rynku bieży przeprowadził w oparciu o wytyczne zawarte w § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

W przedmiotowej sprawie należy podkreślić, że rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wskazał na stronie 14 - 16 operatu, że dokonał analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne na terenie powiatu bydgoskiego w latach 2015 - 2017.

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych o funkcji drogowej, przeznaczonych pod inwestycje drogowe, stanowiących przedmiot prawa własności, w okresie od listopada 2015 r. do dnia wyceny. W wyniku analizy rynku i weryfikacji danych, zestawiono 11 nieruchomości gruntowych, które posiadają podobne cechy użytkowe i funkcjonalne względem nieruchomości wycenianej, na terenie powiatu bydgoskiego. Stwierdzono, że ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zawierają się w granicach od 30,98 do 70,00 zł./m², a średnio 50,62 zł./m² powierzchni gruntu.

Ponieważ przedmiotem wyceny są grunty nabyte pod drogę gminną, ze względu na ograniczoną ilość transakcji, których przedmiotem były nieruchomości podobne, do określenia

wartości przedmiotu wyceny rzeczoznawca majątkowy zastosował metodę korygowania ceny średniej.

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana zgodnie z treścią § 36 ust.4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Za jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni gruntu, a średnia cena jako średnia arytmetyczna z cen transakcyjnych skorygowanych, wynosiła 50,62 zł./m² i została powiększona o współczynnik korygujący o wartości 1,3829, co dało wartość 70,00 zł./m² powierzchni gruntu.

Uwzględniając treść art. 18 ust. 1 ustawy cyt. wyżej o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych rzeczoznawca majątkowy określił, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, wartość rynkową działki gruntu nr 19/21, przejętą z mocy prawa pod drogę gminną ul. Jana Pawła II, o powierzchni 0,1617 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym Osielsko w gminie Osielsko, na kwotę ogólną 113 190,00 zł.

Na kwotę tę składają się:

- wartość rynkowa gruntu działki nr 19/21 **113 190,00 zł.**

Ogółem wartość odszkodowania wynosi: **113 190,00 zł.**

(słownie zł.: sto trzynaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt 00/100).

Nie stwierdzono na dzień ostateczności decyzji ZRiD wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, mających wpływ na ustalenie wysokości odszkodowania.

W myśl ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt. 1 wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego, w przypadku gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tą nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

W niniejszej sprawie z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie ma zastosowania przepis art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, dotyczący powiększenia odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości. Brak prawidłowo prawnie ustalonych właścicieli spowodował, iż nie było możliwości aby ktokolwiek wydał tą nieruchomość w ustawowym terminie.

Biorąc pod uwagę powyższe kwota odszkodowania nie została powiększona o 5%.

Jedną z podstawowych zasad postępowania administracyjnego jest zasada prawdy obiektywnej, określona w art. 7 K.p.a. Obowiązki określone w powyższym przepisie precyzuje z kolei art. 77 § 1 K.p.a., w myśl którego organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Ponadto zgodnie z art. 80 K.p.a. organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona.

Operat szacunkowy sporządzony przez biegłego został przyjęty jako dowód w sprawie i nadano mu mocy dowodowej, ponieważ w ocenie tutejszego organu spełnia on wszystkie wymogi określone przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wycena, zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględnia cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia i zagospodarowania. Wybór podejścia i metody wyceny został przez rzeczoznawcę wystarczająco uzasadniony, a do porównania nieruchomości wycenianej przyjęte zostały nieruchomości przeznaczone pod drogi, co zostało szczegółowo omówione na stronach 14-22 operatu. Biorąc pod uwagę zgodność wykonanego operatu szacunkowego z przepisami prawa, należy stwierdzić, iż operat jest prawidłowy i tym samym daje podstawę do ustalenia słusznego odszkodowania, uwzględniając określone w nim wartości. Wartym dodania jest w tym miejscu, że opinia rzeczoznawcy majątkowego jest bez wątpienia opinią biegłego w rozumieniu art. 84 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego.

Przy ocenie dowodu w postaci operatu szacunkowego pamiętać jednak należy, jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 8 maja 2009 r., I OSK 695/08, że „organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać na przykład czy został on sporządzony przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy, nie zawiera niejasności, pomyłek czy braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Żadne argumenty nie przemawiają za tym, aby organy administracji rozpoznające sprawę na podstawie tego dokumentu nie mogły samodzielnie ocenić jego wartości dowodowej. W odróżnieniu jednak od organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych organ nie może dokonywać merytorycznej oceny takiego dowodu.”

Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny również w wyroku z dnia 17 listopada 2010 r., I OSK 136/10, w którym stwierdzono, że „rzeczoznawca cieszy się statusem osoby zaufania publicznego, toteż jedynie istotne i dostatecznie umotywowane zastrzeżenia do jego opinii uzasadniać mogą wniosek o dodatkową opinię czy ocenę stowarzyszenia. Przy czym

przyjmuje się, że prawo żądania sporządzenia oceny, o jakiej mowa służy zarówno zamawiającemu opinię, jak i osobie, której ona dotyczy, czyli stronie postępowania wyłączeniowego...”

Uznać poza tym należy, że operat szacunkowy został wykonany z należytą starannością, a przedstawiona w nim analiza i charakterystyka rynku nieruchomości odzwierciedlają rzeczywiste ceny rynkowe na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu. Jednocześnie strona nie przedstawiła dowodu, który mógłby stanowić podstawę do stwierdzenia, że operat szacunkowy został sporządzony w sposób nieprawidłowy, a w wypadku kwestionowania operatu (uznanego przez organ za wiarygodny) na stronę przechodzi ciężar dowodzenia wadliwości operatu. Mając na uwadze przytoczone okoliczności uznano za prawidłowe ustalenie wysokości odszkodowania na podstawie przedłożonego operatu.

Obwieszczeniem Starosty Bydgoskiego z dnia 11 grudnia 2017 r. i pismem z dnia 11 grudnia 2017 r. wyznaczono stronom 14 – dniowy termin, liczony od momentu skutecznego doręczenia pisma, na zapoznanie się ze sporządzoną wyceną oraz wyliczeniami, co do wysokości naliczonego odszkodowania i wniesieniem w stosunku do tego dowodu ewentualnych uwag, zastrzeżeń oraz wniosków.

Następnie tutejszy organ działając w oparciu o art. 10 i 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym pismem z dnia 12 lutego 2018 r. poinformował Wójta Gminy Osielsko o zebraniu materiału dowodowego niezbędnego do wydania decyzji. W związku z powyższym wyznaczył siedmiodniowy termin od daty otrzymania pisma na składanie ewentualnych wniosków, uwag lub zastrzeżeń.

O zebraniu całego materiału w sprawie Starosta Bydgoski poinformował również w drodze obwieszczenia z dnia 12 lutego 2018 r., które zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy i Urzędu Gminy Osielsko oraz zamieszczone na stronach internetowych.

We wskazanym w w/w zawiadomieniu terminie nie zostały złożone żadne wnioski ani zarzuty do zgromadzonego materiału dowodowego.

W toku toczącego się postępowania strony miały zapewniony czynny w nim udział poprzez zawiadomienia o wszystkich czynnościach organu wywieszane na tablicy ogłoszeń w trybie i na zasadach określonych w art. 49 Kpa w związku z art. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę fakt, iż podjęte przez Starostę Bydgoskiego w toku niniejszego postępowania działania nie doprowadziły do ustalenia spadkobierców po Natalii Wyrwickiej, tutejszy organ stwierdził, że w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie art.133 ust.1 ugn. Z tego też względu zobowiązuje Wójta Gminy Osielsko do przekazania ustalonego niniejszą decyzją

odszkodowania do depozytu sądowego. Potwierdzenie dokonania wpłaty ustalonego odszkodowania do depozytu sądowego Wójt Gminy Osielsko winien przekazać Staroście Bydgoskiemu.

Procedurę składania świadczenia do depozytu sądowego regulują przepisy art. 692-693 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.

Biorąc pod uwagę art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowanie, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego oraz przepisów o drogach publicznych.

W powyższej sprawie inwestycja dotyczy drogi gminnej w granicach administracyjnych gminy Osielsko.

Art. 19 ust. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 2222 ze zm.) stanowi, że zarządcą dróg gminnych jest wójt, natomiast z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. 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.


Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu poprzez opublikowanie zawiadomienia o jej wydaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy, Urzędu Gminy Osielsko, na tablicach ogłoszeń tych urzędów.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego za pośrednictwem Starosty Bydgoskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Z up. Starosty Bydgoskiego


Michał Dybyszko
Zastępca Dyrektora
Wydziału Nieruchomości

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Osielsko, ul. Szosa Gdańska 55a, 86-031 Osielsko
2. Nieustalone strony postępowania administracyjnego – zawiadomione w trybie art. 49 Kpa poprzez opublikowanie obwieszczenia o wydanej decyzji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Osielsko, Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Osielsko, Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy
3. a/a J.A.