

GN.683.2.10.2023

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ust. 1 i 1e pkt 3, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 162), art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, art. 133 pkt 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) w związku z decyzją Starosty Lipnowskiego Nr 2/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną w dniu 14 lutego 2023 r. znak SA.6740.6.4.2022

orzekam:

1. Ustalić odszkodowanie w kwocie 269,00 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych 00/100) w tym za działkę nr 372/2 – 183,00 zł, a za działkę nr 86,00 zł, za prawo własności nieruchomości, położonych w obrębie ewidencyjnym Trzcianka, gm. Tłuchowo, oznaczonych jako działki nr 372/2 o pow. 0,0017 ha i nr 158/2 o pow. 0,0008 ha, bez oznaczenia księgi wieczystej, nabytych z mocy prawa na własność Gminy Tłuchowo decyzją Starosty Lipnowskiego Nr 2/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. znak SA.6740.6.4.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn: „Budowa dróg gminnych Nr 170922C Popowo – Trzcianka, Nr 170920C Trzcianka – Popowo” zlokalizowanych na terenie Gminy Tłuchowo, obręb ewidencyjny 0017 Trzcianka.
2. Zobowiązać Wójta Gminy Tłuchowo reprezentującego Gminę Tłuchowo do złożenia odszkodowania w kwocie 269,00 zł do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Złożenie wyżej wymienionej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego będzie jednoznaczne ze spełnieniem obowiązku odszkodowawczego.
3. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, a wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

UZASADNIENIE

W dniu 14 lutego 2023 r. Starosta Lipnowski wydał decyzję Nr 2/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn: „Budowa dróg gminnych Nr 170922C Popowo – Trzcianka, Nr 170920C Trzcianka – Popowo” zlokalizowanych na terenie Gminy Tłuchowo, obręb ewidencyjny 0017 Trzcianka. Powyższą decyzją zatwierdzono projekt budowlany, określono nieruchomości objęte inwestycją, które stają się własnością Gminy Tłuchowo, w tym m.in. działki ewidencyjne nr nr 372/2 o pow. 0,0017 ha i 158/2 o pow. 0,0008 położone w miejscowości Trzcianka, gm. Tłuchowo. Decyzja powyższa stała się ostateczna w dniu 08.03.2023r.

Zgodnie z art. 12 ust. 4f i 5 w/w ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za utratę własności dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługiwało do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe należy się odszkodowanie ustalone i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), z zastrzeżeniem art. 18. W myśl art. 130 i 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie ustala się według wartości rynkowej nieruchomości na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Wysokość odszkodowania, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 14.02.2023 r.

W toku prowadzonego postępowania, na podstawie zapisów z Ewidencji gruntów i budynków Starostwa

Powiatowego w Lipnie (Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 20.03.2023 r.) ustalono, że jako właściciel działek oznaczonych nr nr 372/2 i 158/2, położonych w obrębie ewidencyjnym Trzcianka, gm. Tłuchowo figurował Skarb Państwa – Trwały zarząd lub zarząd Gmina Tłuchowo. Brak było natomiast oznaczenia księgi wieczystej prowadzonej dla działek. W tym miejscu należy wskazać, że tego rodzaju zapis ma wyłącznie charakter techniczny – deklaratoryjny i nie rozstrzyga kwestii uprawnień właścicielskich. Ponadto z dokumentów archiwalnych: Rejestru Gruntów Gromady Tłuchowo z 1968 r. oraz Protokołu ustalenia stanu władania gruntami na obszarze wsi Trzcianka z 23 maja 1963 r. nie ustalono istnienia do przedmiotowych nieruchomości księgi wieczystej.

Mając powyższe ustalenia na uwadze, oraz fakt, że zapisy w ewidencji gruntów nie przesądzają kto jest właścicielem nieruchomości, wobec braku innych dokumentów umożliwiających ustalenie podmiotów, którym przysługuje prawo do nieruchomości - stwierdzono, że przedmiotowe działki mają nieuregulowany stan prawny. W związku z tym, zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 162), postępowanie odszkodowawcze w przedmiotowej sprawie przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 114 ust. 3 w związku z art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami dot. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 przysługuje do niej prawo rzeczowe.

W związku z powyższym w dniu 17.04.2023 r. na tablicy ogłoszeń tut. Starostwa i Urzędów Miast i Gmin na terenie Powiatu Lipnowskiego oraz na stronie internetowej Starostwa i stronie Gazety Wyborczej zamieszczono ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczone nr nr 158/2 i 372/2, położone w obrębie ewidencyjnym Trzcianka, gm. Tłuchowo. W zawiadomieniu wezwano wszystkie osoby, które rościłyby sobie prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe do w/w nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od daty jego ukazania się, zgłosiły i udokumentowały swoje prawo do przedmiotowej nieruchomości. Po bezskutecznym upływie terminu w dniu 03.07.2023 r. wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Nieruchomości oznaczone jako działki nr 372/2 o pow. 0,0017 ha i nr 158/2 o pow. 0,0008 ha powstały w wyniku podziału odpowiednio działek nr 372/1 i nr 158/1, których właścicielem według ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Lipnie był Skarb Państwa w Trwałym Zarządzie Gminy Tłuchowo. Dla przedmiotowych nieruchomości brak ksiąg wieczystych.

W celu ustalenia odszkodowania za nieruchomości zajęte pod realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa dróg gminnych Nr 170922C Popowo – Trzcianka, Nr 170920C Trzcianka – Popowo” zlokalizowanych na terenie Gminy Tłuchowo, obręb ewidencyjny 0017 Trzcianka na zlecenie Starostwa Powiatowego w Lipnie dokonano zamówienia publicznego w celu sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych określających wartość tych nieruchomości, w tym również określenia wartości prawa własności działek nr nr 372/2 i 158/2, położonych w miejscowości Trzcianka, gm. Tłuchowo. W dniu 15.05.2023 r. rzeczoznawca majątkowy Pani Dorota Dolega, ul. Dworcowa 40a, Lubicz Dolny sporządziła operat szacunkowy określający wartość przedmiotowych nieruchomości. Zawiadomieniami z dnia 28.04.2023 r. poinformowała Starostę Lipnowskiego o terminie przeprowadzenia czynności związanych z opisem stanu części nieruchomości i części składowych działek nr 372/2 i 158/2 obręb Trzcianka.

Stosownie do art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzję ustalającą odszkodowanie za nieruchomość o której mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – w tym

przypadku Starosta Lipnowski.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 us.4a niniejszej ustawy, 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.

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, przepisów o drogach publicznych oraz przepisów o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym.

Stosownie do art. 132 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna. Do skutków zwłoki i opóźnienia w zapłacie odszkodowania zgodnie z ust. 2 tego artykułu stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

Z art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami wnika, że podstawą ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy określeniu wartości bierze się pod uwagę w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Art. 134 ust. 1 i art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi iż jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się wartość odtwarzalną. Zgodnie z art. 134 ust. 3 i 4 „, 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”.

Stosownie do art. 154 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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.

Mając powyższe na uwadze, wysokość odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki nr nr 372/2 i 158/2 położone w obrębie ewidencyjnym Trzcianka, gmina Tłuchowo organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 14.05.2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Dorotę Dolegą upr. nr 7706, ul. Dworcowa 40 a, 87 – 162 Lubicz Dolny.

Operat sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w ocenie organu został wykonany z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, tj. Ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 162) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 555) oraz Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm).

Z analizy operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania wynika, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca określił wartość rynkową prawa własności gruntu działek nr 372/2 i 158/2 według stanu z dnia 14.02.2023 r., tj. dnia wydania decyzji Starosty Lipnowskiego nr 2/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według cen z dnia 12.05.2023 r. tj. dnia określenia wartości nieruchomości. Na podstawie analizy nieruchomości podobnych do nieruchomości oznaczonych jako działki nr

372/2 i 158/2 na podstawie obliczeń według metody porównywania parami w podejściu porównawczym oszacowano wartość prawa własności gruntu działki nr 372/2 na kwotę 183,00 zł, a działki nr 158/2 na kwotę 86,00 zł co dało łączna kwotę 269,00 zł. Na przedmiotowych działkach nie występują składniki roślinne i budowlane (protokół z oględzin z 11.05.2023 r.).

Na podstawie analizy transakcji sprzedaży prawa własności do nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi (alternatywy – korzystniejszy sposób użytkowania), w stanie technicznym i funkcjonalnym porównywalnym do stanu przedmiotu wyceny uwzględniając m.in. lokalizację, otoczenie oraz rangę drogi otrzymano wynik 10,79 zł/m². Teren na którym położone są przedmiotowe działki na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nr 2/2023 z dnia 14.02.2023 r. nie posiadał aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuchowo. przedmiotowe działki leżały na terenach rolnych.

Należy zatem stwierdzić, że biegły dokonując wyceny uwzględnił przepisy art. 18 ust. 1 specustawy drogowej. Organ uznał przedmiotowy operat za wiarygodny dowód w sprawie i w oparciu o ten dokument ustalił odszkodowanie.

W niniejszej sprawie z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie zastosowano przepisu art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, dotyczącego powiększenia odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a zapłata odszkodowania następuje jednorazowo. Nadto, zgodnie z art. 118 a ust. 3 i 133 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalone w decyzji odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym podlega wpłacie do depozytu sądowego i jest równoznaczne ze spełnieniem obowiązku odszkodowawczego. Organem właściwym do złożenia odszkodowania do depozytu sądowego jest Wójt Gmina Tłuchowo reprezentujący gminę Tłuchowo.

W dniu 21.08.2023 r. wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lipnie i Urzędach Miast i Gmin Powiatu Lipnowskiego i opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Lipnie zawiadomienie o zgromadzeniu materiału dowodowego niezbędnego do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie oraz poinformowano o możliwości zapoznania się z nim.

Na podstawie art. 118a ust. 2 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzja dotycząca nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.



STAROSTA
Krzysztof Baranowski

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Wojewody Kujawsko - Pomorskiego w Bydgoszczy za pośrednictwem Starosty Lipnowskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 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 przeprowadzeniu 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 przeprowadzeniu przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Otrzymują:

1. Gmina Tłuchowo + inf. na temat przetwarzania danych
2. GN.

Opublikowano:

1. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Lipnie
2. Tablica ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lipnie + inf. na temat przetwarzania danych
3. Tablice ogłoszeń Urzędów Miast i Gmin Powiatu Lipnowskiego + inf. na temat przetwarzania danych.

INFORMACJE NA TEMAT PRZETWARZANIA DANYCH

1. Administratorem Państwa danych osobowych będzie **Starosta Lipnowski z siedzibą w Starostwie Powiatowym w Lipnie, 87-600 Lipno ul. Sierakowskiego 10B.**

Można się z nami kontaktować w następujący sposób:

- a) listownie: ul. Sierakowskiego 10 B, 87-600 Lipno,
 - b) przez elektroniczną skrzynkę podawczą dostępną na stronie <http://www.lipnowski.powiat.pl/kontakt>,
 - c) telefonicznie: 54 287 20 39
2. W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych poprzez elektroniczną skrzynkę podawczą Urzędu lub e-mailem na adres: iod@lipnowski.powiat.pl.
 3. Będziemy przetwarzać Państwa dane osobowe w związku z realizacją obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO¹) w celu wszczęcia i prowadzenia postępowania administracyjnego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

4. Odbiorcami Państwa danych osobowych będą strony i uczestnicy postępowań lub organy właściwe do załatwienia wniosku na mocy przepisów prawa, którym Starosta Lipnowski Państwa wniosek przekazał. Odrębną kategorię odbiorców, którym mogą być ujawnione Państwa dane są podmioty uprawnione do obsługi doręczeń (sytuacja dotyczy głównie podmiotów świadczących usługi doręczania przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w tym m.in.ePUAP) oraz podmioty, z którymi Starosta Lipnowski zawarł umowę na świadczenie usług serwisowych dla użytkowanych w Urzędzie systemów informatycznych.)
5. Będziemy przechowywać Państwa dane osobowe do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2018 r. poz. 217 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
6. Osoba, której dane dotyczą ma prawo do:
 - a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
 - b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, a także prawo do ich usunięcia, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej; c) prawo do ograniczenia lub wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
 - d) prawo do wniesienia skargi do Prezes UODO (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa)
7. Podanie przez Państwa danych osobowych jest obowiązkowe, w sytuacji gdy przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa lub zawarta między stronami umowa.

[1] Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1 oraz Dz.Urz. UE L 127 z 23 maja 2018 r., str. 2) – nazywanego dalej RODO