

**DECYZJA**

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 5, art. 18 ust. 1, ust. 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 ze zm), art. 113 ust. 7, art. 118a ust. 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a i ust. 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. 49 i 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 4/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną w dniu 25 października 2023 r. znak SA.6740.6.4.2023 (sprostowaną postanowieniem z dnia 31.10.2023 r.)

**orzekam:**

- 1. Ustalić odszkodowanie w kwocie 521,00 zł (słownie: pięćset dwadzieścia jeden złotych 00/100) z tytułu przejęcia decyzją Starosty Lipnowskiego Nr 4/2023 z dnia 25.10.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn „Budowa ul. Złota Górka w Kikole” z mocy prawa na rzecz Gminy Kikół własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie ewidencyjnym Kikół – Miasto przy ul. Złota Górka, oznaczonej jako działka nr 84/10 o pow. 0,0008 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Lipnie prowadzona jest księga wieczysta KW nr WL1L/00008478/3, a ujawnionymi właścicielami są nieżyjący Jurek i Stanisława Wanda Stołowscy.**
- 2. Zobowiązać Burmistrza Kikoła do złożenia odszkodowania w kwocie 521,00 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 wypłaty.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 25 października 2023 r. Starosta Lipnowski wydał decyzję Nr 4/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn: „Budowa ul. Złota Górka w Kikole.” Powyższą decyzją zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno – budowlany, zezwolono na realizację inwestycji oraz określono nieruchomości objęte inwestycją, które stają się własnością Gminy Kikół, w tym m.in. działka ewidencyjna nr 84/10. Decyzja powyższa stała się ostateczna w dniu 13.11.2023 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Lipnie Wydziale V Ksiąg Wieczystych prowadzona jest KW nr WL1L/00008478/3. Według stanu na dzień wydania decyzji Starosty Lipnowskiego z dnia 25.10.2023 r. ujawnionymi właścicielami nieruchomości byli Państwo Jurek i Stanisława Wanda Stołowscy. W dziale IV w/w księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 1500,00 zł na rzecz Powszechnego Banku Gospodarki Oddział w Lipnie.

W trakcie prowadzonego postępowania na podstawie Odpisu skróconych aktów zgonu ustalono, że Jurek Stołowski zmarła w dniu 10.04.1998 r., a Stanisława Wanda Stołowska zmarła w dniu 18.04.2023 r.

Mając na uwadze obowiązek ustalenia stron postępowania, tutejszy organ w trakcie prowadzonego postępowania odszkodowawczego podjął czynności administracyjne zmierzające do wyjaśnienia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. W celu ustalenia spadkobierców po Jurku i Stanisławie Wandzie Stołowskich

23.11.2023 r. wystosowano pismo do Sądu Rejonowego w Lipnie o udzielenie informacji czy toczyło się po w/w zmarłych, bądź toczy postępowanie spadkowe. W dniu 30.11.2023 r (data wpływu 04.12.2023) do Starostwa Powiatowego w Lipnie wpłynęło pismo z Sądu Rejonowego w Lipnie I Wydziału Cywilnego z informacją, iż przed sądem toczy się postępowanie o stwierdzeniu nabycia spadku po Jurku Stołowskim oraz po Stanisławie Wandzie Stołowskiej.

Mając na uwadze powyższe ustalono, że przedmiotowa nieruchomość należąca do nieżyjących małżonków Stołowskich ma nieuregulowany stan prawny. W myśl art. 113 ust. 7 w zw. z ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się także nieruchomość, dla której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W związku z powyższym w dniu 13.12.2023 r. na tablicy ogłoszeń tut. Starostwa oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lipnie zamieszczono informację o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczoną jako działka nr 84/10, położoną w obrębie ewidencyjnym Kikół.

Następnie dla potrzeb ustalenia odszkodowania w przedmiotowej sprawie na zlecenie Starostwa Powiatowego w Lipnie dokonano zamówienia publicznego w celu sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość prawa własności działki nr 84/10, położonej w miejscowości Kikół.

W wyniku zamówienia wyłoniona została Pani Doroty Dolega - rzeczoznawca majątkowy prowadząca działalność przy ul. Dworcowa 40a w Lubiczu Dolnym.

W związku z tym, że w KW nr WL1L/00008478/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipnie dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 84/10 położonej w Kikole w dniu w którym została wydana Decyzja Starosty Lipnowskiego Nr 4/2023 z 25.10.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wpisana była w dziale IV hipoteka umowna zwykła w kwocie 1500,00 zł na rzecz Powszechnego Banku Gospodarki Oddział w Lipnie wystosowano pismo do następcy prawnego banku – Banku Pekao SA z prośbą o udzielenie informacji, czy wierzytelność zabezpieczona hipoteką wskazana w Dziale IV w/w księgi wieczystej istnieje, jeżeli tak to o wskazanie wysokości świadczenia głównego wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Pismem z dnia 23.01.2024 r. (data wpływu 30.01.2023 r.) otrzymano informację, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie figuruje w księgach rachunkowych banku.

Zawiadomieniem z dnia 13.02.2024 r. wywieszonym na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lipnie i Urzędzie Miasta i Gminy Kikół oraz opublikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Lipnie, strony postępowania zostały zawiadomione o zgromadzonym materiale dowodowym niezbędnym do wydania decyzji i o możliwości zapoznania się nim, w tym z operatem szacunkowym określającym wartość nieruchomości przejętej z mocy praw na rzecz Gminy Kikół. Jednocześnie strony zostały poinformowane, że zgodnie z art. 49 k.p.a. zawiadomienie to uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. We wskazanym terminie 7 dni, w powołanym wyżej zawiadomieniu nie zostały zgłoszone przez strony postępowania żadne wnioski ani zarzuty do zgromadzonego materiału dowodowego.

Przechodząc do kwestii odszkodowania, należy wskazać, iż 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 art. 12 ust. 5 specustawy drogowej, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) z zastrzeżeniem art. 18.

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 ust. 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 treścią art. 18 ust. 1c w/w ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych jeżeli na nieruchomości, o której mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

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 wynika, 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 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”.

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 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Mając powyższe na uwadze, wysokość odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 84/10 położoną w obrębie ewidencyjnym Kikół organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 14.12.2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Dorotę Dolega 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 ze zm), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832) 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 działki nr 84/10 według stanu z dnia 25.10.2023 r., tj. dnia wydania decyzji Starosty Lipnowskiego nr 4/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według cen z dnia 12.12.2023 r. tj. dnia określenia wartości nieruchomości. Na podstawie analizy nieruchomości transakcji sprzedaży prawa własności do nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo/usługową, uwzględniając cechy nieruchomości oszacowano wartość prawa własności gruntu działki nr 84/10 w wysokości 521,00 zł. Wartość rynkową dla prawa własności gruntu określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Teren na którym położona jest nieruchomość na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie posiadał aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kikół przedmiotowa działka znajdowała się na terenach mieszkaniowo/usługowych.

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.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, wypłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni licząc od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Do wypłaty przedmiotowego odszkodowania zobowiązany zgodnie z art. 132 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest Burmistrz Kikoła.

Z uwagi na fakt, że po zmarłych Jurku i Stanisławie Wandzie Stołowskich nie zostało zakończone postępowanie spadkowe odszkodowanie należy złożyć do depozytu sądowego na okres 10 lat zgodnie z art. 118 a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Organem właściwym do złożenia odszkodowania do depozytu sądowego jest Burmistrz Kikoła.

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.

W myśl art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, na podstawie którego strona może być zawiadomiona o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłoszenia.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.



STAROSTA  
*Krzysztof Baranowski*

#### POUCZENIE

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. Burmistrz Kikoła  
Plac Kościuszki 7, 87 – 620 Kikół
2. GN.

#### Opublikowano:

1. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Lipnie.
2. Tablica ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lipnie.
3. Tablica ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Kikół.

### 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 30 66 100
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: [info@panodrodo.pl](mailto:info@panodrodo.pl)
  3. Będziemy przetwarzać Państwa dane osobowe w związku z realizacją obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO<sup>1</sup>) 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