

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, ust. 3, art. 22 ust. 1, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018r., poz. 1474), art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2, art. 133 pkt 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020r., poz. 256 ze zm.) i art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020r., poz. 470),

orzekam

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **232,00 zł (słownie: dwieście trzydzieści dwa złote 00/100)** za nieruchomość położoną w gminie Osieczna, obręb Łoniewo, oznaczoną na arkuszu mapy 2 działką nr 175/7 o pow. 0,0035 ha, która na mocy ostatecznej decyzji Starosty Leszczyńskiego z dnia 7 marca 2019r. Nr 3/D/2019 znak: AB.6740.5.2.2019, sprostowanej postanowieniem z dnia 7 czerwca 2019r. znak: AB.6740.5.2.2019, zmienionej ostateczną decyzją z dnia 27 stycznia 2020r. znak: AB.6740.5.3.2019 zezwalającej na realizację inwestycji drogowej dla Zarządu Powiatu Leszczyńskiego pn. „Budowa na terenie Gminy Osieczna dróg dla rowerów w ramach zadania ograniczenia niskiej emisji na terenie Aglomeracji Leszczyńskiej”, stała się z mocy prawa własnością Powiatu Leszczyńskiego.

2. Zobowiązać Gminę Osieczna na podstawie porozumienia nr SE.0022.8.2019 zawartego w dniu 30 lipca 2019r. pomiędzy Powiatem Leszczyńskim, a Gminą Osieczna w sprawie powierzenia Gminie Osieczna zadania inwestycyjnego pn. „Budowa na terenie Gminy Osieczna dróg dla rowerów w ramach zadania ograniczenia niskiej emisji na terenie Aglomeracji Leszczyńskiej” - do wpłacenia do depozytu sądowego na okres 10 lat odszkodowania w kwocie 232,00 zł (słownie: dwieście trzydzieści dwa złote 00/100) za nieruchomość opisaną w pkt 1 niniejszej decyzji w terminie 14 dni od daty, w której niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Dnia 7 marca 2019r. wydana została decyzja Starosty Leszczyńskiego Nr 3/D/2019 zezwalająca na realizację inwestycji drogowej dla Zarządu Powiatu Leszczyńskiego p.n. „Budowa na terenie Gminy Osieczna dróg dla rowerów w ramach zadania ograniczenia niskiej emisji na terenie Aglomeracji Leszczyńskiej”. Zgodnie z treścią wskazanej decyzji Starosty Leszczyńskiego, nieruchomość oznaczona na arkuszu mapy 2 działką nr 175/7 o pow. 0,0035 ha, położona w obrębie Łoniewo, przeszła z mocy prawa na własność Powiatu Leszczyńskiego z przeznaczeniem pod rozbudowę dróg powiatowych, polegającą na budowie ścieżek rowerowych.

Jak stanowi art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018, poz. 1474) decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza podział nieruchomości, a wskazane w decyzji działki gruntu powstałe w wyniku podziału przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, bądź na własność 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.

Przejście prawa własności nieruchomości zajętych pod drogi następuje za odszkodowaniem ustalonym w drodze decyzji przez organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (art. 12 ust. 4a).

Art. 12 ust. 4f przytoczonej ustawy precyzuje natomiast krąg osób uprawnionych do wypłaty odszkodowania, którymi są: dotychczasowi właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczysti nieruchomości oraz osoby, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

Decyzją Starosty Leszczyńskiego z dnia 7 marca 2019r. zatwierdzono projekt podziału działki nr 175/6 położonej w obrębie Łoniewo na działki o numerach 175/7 i 175/8. Jednocześnie, mocą powyższej decyzji, działka nr 175/7 o pow. 0,0035 ha stała się z mocy prawa własnością Powiatu Leszczyńskiego z przeznaczeniem pod rozbudowę dróg powiatowych.

Zapisy ewidencji gruntów i budynków wskazują, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada urzędowej księgi wieczystej. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów, na dzień, w którym decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, tj. 8 maja 2019r. prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 175/6 przysługiwało Pani Franciszce Szwarz, c. Stefana i Barbary. Niewystarczająca ilość danych, którymi dysponuje organ nt. ww. osoby uniemożliwiła jednak ustalenie przy pomocy bazy PESEL jakichkolwiek danych adresowych, ani też faktu, czy Pani Franciszka Szwarz pozostaje osobą żyjącą. Już jednak sam brak księgi wieczystej stanowi podstawę uznania przedmiotowej nieruchomości za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, której definicja wyrażona została w art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) – dalej ugn, do której stosowania w przypadku postępowania o ustalenie

odszkodowania za przejęte nieruchomości odsyłają art. 12 ust. 5 oraz art. 23 specustawy drogowej. Zgodnie bowiem z treścią art. 113 ust. 6 ugn za taką nieruchomość uznaje się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. W rozważanym przypadku nie bez znaczenia pozostaje też okoliczność braku jakichkolwiek danych osobowych nt. osoby wpisanej do tut. ewidencji gruntów i budynków. Zasadność zastosowania powyższych regulacji ugn w przypadku postępowania o ustalenie odszkodowania za przejęcie nieruchomości na cele realizacji inwestycji drogowej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 29 listopada 2017r. sygn. akt II SA/Po 891/17, orzekając, że „...*przejęcie w trybie ustawy o inwestycjach drogowych 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 ugn, do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 ustawy o inwestycjach drogowych. W postępowaniu odszkodowawczym prowadzonym w trybie powyższej ustawy odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy także art. 113 ust. 6 i 7 oraz w konsekwencji art. 114 ust. 3 i art. 115 ust. 3 ugn*”.

Idąc za powyższym, zgodnie z art. 114 ust. 3 ugn podano do publicznej wiadomości informację o zamiarze wszczęcia postępowania w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w gminie Osieczna, obręb Łoniewo, oznaczoną na arkuszu mapy 2 działką nr 175/7 o pow. 0,0035 ha, która z mocy prawa stała się własnością Powiatu Leszczyńskiego poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia w Gazecie Wyborczej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lesznie, a także poprzez wywieszenie rzeczzonego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lesznie, na tablicy ogłoszeń Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lesznie, a także poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Osieczna.

Do dnia wydania niniejszej decyzji, żadna osoba, której przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości położonej w obrębie Łoniewo, oznaczonej działką nr 175/7 nie zgłosiła się jednak do organu.

Zgodnie z art. 18 ust. 1a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., jeżeli na nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Natomiast w myśl art. 18 ust. 1c ustawy, jeżeli na nieruchomości ustanowiona jest hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

Z uwagi na brak urzędzonej księgi wieczystej dla spornej nieruchomości, art. 18 ust. 1a i 1c nie znajdują jednak zastosowania na gruncie prowadzonego postępowania.

W myśl art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, przy ustaleniu i wypłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., 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 wysokości odszkodowania.

Art. 130 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) dyktuje, aby ustalenie wysokości odszkodowania nastąpiło po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość rynkowa nieruchomości, określona z uwzględnieniem jej rodzaju, położenia, sposobu użytkowania, przeznaczenia, stanu nieruchomości oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami (art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z §36 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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 o gospodarce nieruchomościami, bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

W przedmiotowej sprawie opinię sporządziła rzeczoznawca majątkowy Pani Irena Jakubiak. W dniu 16 sierpnia 2019r. przeprowadziła wizję w terenie – oględziny nieruchomości na gruncie. Stwierdziła, że działka numer 175/7 jest niezabudowana, położona przy drodze powiatowej prowadzącej z Łoniewa do miejscowości Grodzisko. Lokalizacja działki określona została jako dobra, w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się grunty rolne. Według danych ewidencji gruntów działka stanowi ciek wodny. Kształt określono na średnio korzystny.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Osieczna zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Osiecznej Nr XXXIX/328/2018 z dnia 18 października 2018r., działka nr 175/7 na datę wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej położona była na obszarze oznaczonym jako teren gruntów klas bonitacyjnych IV, V i VI.

W wyniku wydzielenia i przeznaczenia pod inwestycję drogową wycenie podlegał grunt o pow. 0,0035 ha.

Opinia nt. wartości nieruchomości została przedstawiona w operacie szacunkowym z dnia 6 grudnia 2019r. W opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami przyjmując do porównania nieruchomości stanowiące grunty rolne. Stosując tę metodę porównuje się nieruchomość gruntową będącą przedmiotem wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne. Do analizy rzeczoznawca majątkowy zestawiała grupę 18 transakcji, z których do porównania wybrano 3 z nich, najbardziej zbliżone do nieruchomości wycenianej.

Dokonując ponadto analizy cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, biegła stwierdziła, że wydzielenie spornej nieruchomości i przeznaczenie na cele inwestycji drogowej

powoduje wzrost jej wartości. W związku z powyższym, podwyższono wartość wycenianego gruntu o 50% zgodnie z § 36 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wartość prawa własności działki nr 175/7 ustalona została w operacie szacunkowym na kwotę 232,00 zł.

Organ dokonał oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym i ustalił, że Pani Irena Jakubiak posiada wymagane uprawnienia zawodowe i jest wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Organ stwierdził również, że operat szacunkowy z dnia 6 grudnia 2019r. zawiera w swej treści informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości tj. wskazanie podstawy prawnej i uwarunkowań dokonywanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienie toku obliczeń oraz wyniku końcowego. Przedmiotowy operat szacunkowy wskazuje i uzasadnia metodę zastosowaną do wyceny, czynniki wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych, jak również uwzględnia ceny nieruchomości występujące na określonym rynku lokalnym.

W związku z powyższym, uznano za udowodnione, iż wartość nieruchomości oznaczonej na arkuszu mapy 2 działką ewidencyjną nr 175/7 o pow. 0,0035 ha, położonej w gminie Osieczna, obręb Łoniewo według jej stanu w dniu wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej i według cen aktualnych wynosi 232,00 zł.

Wysokość odszkodowania przysługującego w niniejszej sprawie pokrywa się z wartością prawa własności, wynosząc 232,00 zł.

W pismach z dnia 9 sierpnia 2019r. i 8 października 2019r. Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie i Burmistrz Gminy Osieczna poinformowali, iż żaden z właścicieli nieruchomości przejętych na rzecz Powiatu Leszczyńskiego nie wydał nieruchomości w terminie 30 dni. W związku z powyższym zastosowania nie mają unormowania art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, według którego, w przypadku, gdy dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty odpowiednio wyda tę nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna - wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. normuje, iż koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie m.in. przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego. Stosownie do art. 3 ust. 6 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2018r., poz. 203), zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg publicznych mogą być finansowane lub dofinansowane z budżetów jednostek samorządu terytorialnego, zgodnie z porozumieniami zawartymi na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020r., poz. 470). Przytoczony przepis traktuje z kolei, iż *„Zarządzanie drogami publicznymi może być przekazywane między zarządcami w trybie porozumienia, regulującego w szczególności wzajemne rozliczenia finansowe.*

Zarządcy dróg mogą zawierać także porozumienia w sprawie finansowania albo dofinansowania zadań z zakresu zarządzania drogami z budżetów jednostek samorządu terytorialnego.” Mając na uwadze powyższe, w dniu 30 lipca 2019r. pomiędzy Powiatem Leszczyńskim i Gminą Osieczna zawarte zostało porozumienie, na mocy którego Powiat przekazał Gminie do wykonania zadanie publiczne polegające na realizacji przedmiotowej inwestycji w zakresie budowy ciągu pieszo – rowerowego wraz z punktowym oświetleniem i infrastrukturą transportu publicznego, a także przeprowadzenia kampanii informacyjno – promocyjnej, ustalając przy tym, iż płatnikiem odszkodowań za nieruchomości, których własność zgodnie z decyzją Starosty Leszczyńskiego z dnia 7 marca 2019r. przeszła na rzecz Powiatu Leszczyńskiego będzie Gmina Osieczna. Publikacja ww. porozumienia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego miała miejsce w dniu 1 sierpnia 2019r. Powyższe okoliczności pozwalają stwierdzić, iż do wypłaty odszkodowania należnego w niniejszej sprawie zobowiązana jest Gmina Osieczna.

Z uwagi na konieczność odpowiedniego stosowania w niniejszym postępowaniu przepisów ugn dot. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, kwestie wypłaty odszkodowania ustalić należało opierając się na przepisach art. 118a ust. 3 i art. 133 ust. 2 ugn normujących, że w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, odszkodowanie składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Słuszność zastosowania powyższych regulacji potwierdza w tym wypadku poza przytoczonym wcześniej orzeczeniem WSA w Poznaniu z dnia 29 listopada 2017r., także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2016r. sygn. akt IOSK 1105/14, w którym uznano, że wyrażone w art. 23 specustawy drogowej odesłanie, nakazuje organowi zastosowanie art. 133 pk 2 w zw. z art. 113 ust. 6 i 7 ugn, i przekazanie należnej kwoty do depozytu sądowego, co „...*ma na celu z jednej strony zabezpieczenie interesu osoby uprawnionej do otrzymania tego odszkodowania, a z drugiej natomiast zabezpiecza również interes podmiotu zobowiązanego do zapłaty odszkodowania, bowiem ważne złożenie do depozytu sądowego wywołuje takie same skutki jak wypłata odszkodowania osobie uprawnionej.*”

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna.

Wysokość odszkodowania ustalona w niniejszej decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty.

Do skutków opóźnienia lub zwłoki stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

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, tj. 8 maja 2019r.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego z siedzibą przy Al. Niepodległości 16/18 w Poznaniu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. 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.

Z up. STAROSTY

(-) *Małgorzata Łukaszewska*
Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Zarząd Dróg Powiatowych w Lesznie
Pl. Kościuszki 4C
64-100 Leszno
2. Gmina Osieczna
ul. Powstańców Wlkp. 6
64-113 Osieczna
3. a/a

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Lesznie
Ul. Dąbrowskiego 2
64-100 Leszno