STAROSTA NOWOTARSKI

Nowy Targ, dnia 27. LIS. 2019

Nasz znak: GN.683.2.59.2017.NM

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1 i 3, 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 2018, poz. 1474), w związku z art. 8, art. 113 ust. 6, art. 118a ust. 2 i 3, art. 129 ust. 5, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2, 3, art. 133 pkt 2, art. 134 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) oraz art. 49 i art. 104 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.)

orzekam o:

1) **ustaleniu odszkodowania** – w wysokości **2 348.00 zł** *(słownie: dwa tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych), bez zastosowania dyspozycji art. 18 ust. 1e ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,* za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, położoną w miejscowości Zubrzyca Górna, gm. Jabłonka, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr **486/6** o pow. **0,0060 ha** (powstała z podziału działki ewid. nr 486/4).

2) **zobowiązaniu Powiatu Nowotarskiego reprezentowanego przez Zarząd Powiatu,** do złożenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna

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

Na wniosek Powiatowego Zarządu Dróg w Nowym Targu Starosta Nowotarski wydał decyzję nr Z-3/15 z dnia 18.06.2015 roku, znak: BA.6740.4.6.2015.RS o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *„Rozbudowa drogi powiatowej nr 1677K Zubrzyca Górna – Sidzina – Bystra – Łętownia na odc. km 0+007,35 – 4+221,00 w miejscowości Zubrzyca Górna".* Decyzja stała się ostateczna w dniu 04.08.2015 r.

Postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za ww. nieruchomość było prowadzone przez Prezydenta Miasta Nowego Sącza pod znakiem: WGM-RGN.6833.12.48.2015 w związku z postanowieniem Wojewody Małopolskiego z dnia 23 grudnia 2015 roku, znak: WS-VI.7570.2.109.2015.KA o wyznaczeniu Prezydenta Miasta Nowego Sącza do załatwienia niniejszej sprawy.

Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2017 roku, znak: WS-VI.7570.2.394.2016.ŁG Wojewoda Małopolski uchylił ww. postanowienie Wojewody Małopolskiego z dnia 23 grudnia 2015 roku, znak: WS-VI.7570.2.109.2015.KA wobec powyższego Starosta Nowotarski stał się organem właściwym do prowadzenia przedmiotowego postępowania.

Stosownie do art.12 ww. ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,* nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stają się z mocy prawa, w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych, własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego i przysługuje za nie odszkodowanie dotychczasowym właścicielom, użytkownikom wieczystym oraz osobom, którym przysługują do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe (ust. 4 pkt 2).

Krąg stron postępowania należy ustalić na podstawie stanu prawnego nieruchomości określonego w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub innych dokumentach potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości.

Wśród nieruchomości przeznaczonych pod przedmiotową inwestycję znalazła się między innymi nieruchomość położona w obrębie 0007 Zubrzyca Górna, jedn. ewid. Jabłonka, powiat nowotarski, oznaczona jako działka ewid. nr 486/6. Działka nr 486/4 o pow. 0,0101 ha, podzieliła się na działkę nr 486/6 o pow. 0,0060 ha (pod inwestycję) i działkę nr 486/7 o pow. 0,0041 ha. Mapa z projektem podziału została przyjęta do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Nowym Targu 04 marca 2015 r. pod nr ewid. P.1211.2015.775.

W oparciu o zebrane w sprawie dokumenty oraz na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków ustalono, że przedmiotowa nieruchomość nie ma uregulowanego stanu prawnego. Dla przedmiotowej nieruchomości nie została założona księga wieczysta, działka ewid. nr 486/6 powstała z części p.gr.I.kat. 486/4, dla której skorowidz parcelowy uległ zniszczeniu a lwh brak. W dacie ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. w dniu 04 sierpnia 2015 r. władającymi działką 486/4, z której wydzielona została działka ewid. 486/6, na prawach posiadania samoistnego byli, nieznani z miejsca pobytu, Pan Józef Pacholski w udziale 1/2 części oraz Pani Maria Czarniak w udziale 1/2 części.

Mając powyższe na uwadze, organ rozpatrując przedmiotową sprawę zważył, co następuje.

W myśl art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem nieruchomości 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. Należy wskazać, iż ww. nieruchomość spełnia definicję nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w sytuacji przejęcia pod drogę nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym określa art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 niniejszej ustawy i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Starosta Nowotarski obwieszczeniem z dnia 15.10.2019r., znak: GN.683.2.59.2017.NM ogłoszonym w sposób określony w art. 49 Kpa, zawiadomił o wszczęciu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka ewid. nr 486/6, jednocześnie informując o możliwości zgłoszenia się zainteresowanych osób celem zapoznania się z dokumentami i wykazania swoich praw. Podkreślić należy, że w wyznaczonym terminie nie zgłosiły się żadne osoby, którym mogłyby przysługiwać prawa rzeczowe do tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,* wysokość odszkodowania za nieruchomości lub ich części, które z mocy prawa na podstawie tejże ustawy stały się własnością Powiatu Nowotarskiego, w odniesieniu do dróg powiatowych, z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania tej decyzji przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

W związku z faktem, iż ustawa z 10 kwietnia 2003 r. stanowi, iż z zastrzeżeniem jej art. 18, do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje odpowiednie przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami,* to stosownie do art.130 ust. 2 tej ustawy, w przedmiotowej sprawie konieczne jest oparcie się na opinii biegłego, tzn. operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rzeczoznawcy majątkowi Pani Magdalena Wiącek-Ogorzałek (uprawnienia nr 6340) oraz Pani Katarzyna Balcer (uprawnienia nr 6282) na zlecenie organu orzekającego w dniu 12 grudnia 2017 r. sporządziły operat szacunkowy określający wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Aktualność sporządzonego operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowi potwierdzili na dzień 14 grudnia 2018 r.

Wyceniana działka położona jest w pasie drogi powiatowej nr 1677K Zubrzyca Górna – Sidzina – Bystra – Łętownia w liniach rozgraniczających teren inwestycji. Na działce nie występował składnik budowlany i roślinny.

STAROSTA NOWOTARSKI

Mając na uwadze powyżej przytoczone przepisy prawa należy uznać, że operat szacunkowy uwzględnia wszystkie elementy niezbędne dla określenia wartości rynkowej nieruchomości. Podkreślenia wymaga fakt, że proces wyceny nieruchomości został poprzedzony wnikliwą analizą rynku nieruchomości na obszarze powiatu nowotarskiego. Przedmiotem analizy były transakcje podobnymi nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi, gdzie sprzedawane było prawo własności lub udział w prawie własności. Do bazy nieruchomości podobnych do wycenianej zostały wybrane 24 nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 2015 – 2017. Każdej nieruchomości z bazy przypisane zostały cechy rynkowe wraz ze skalą: lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne/rozwojowe oraz dostępność komunikacyjna, a także ustalone zostały procentowe wpływy atrybutów na ceny nieruchomości.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/210/2005 Rady Gminy Jabłonka z dnia 07.03.2005 r., wyceniana nieruchomość położona była w obszarze oznaczonym jako tereny lasów, zadrzewień, torfowisk i gruntów rolnych wskazanych do zalesień. Jej wartość określono przyjmując do wyceny nieruchomości o przeznaczeniu drogowym. Dla przedmiotowej nieruchomości wystąpiła „zasada korzyści", zgodnie z art.134 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, ponieważ przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia (drogowe) spowodowało zwiększenia jej wartości.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości według zagospodarowania na dzień 18.06.2015 r. rzeczoznawca majątkowy dokonał charakterystyki nieruchomości spełniających kryterium podobieństwa przyjętych do wyceny (w ocenie tutejszego organu opis ten jest wystarczający i umożliwia ich zidentyfikowanie).

W wyniku przeprowadzonej wyceny określono **szacunkową wartość rynkową gruntu w wysokości 2 348.00 zł** (*słownie: dwa tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych).* Jednostkowa wartość rynkowa wycenianego gruntu wyniosła 39,13 zł/m^2.

Wskazać należy również, że w przedmiotowej sprawie nie znalazła zastosowania dyspozycja zawarta w art.18 ust. 1e ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,* dotycząca powiększenia wysokości odszkodowania z tytułu wydania nieruchomości na cele realizacji inwestycji celu publicznego z uwagi na brak stosownego oświadczenia. Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Nowym Targu pismem z 25.10.2017 r., znak: PZD.IU.6821.16.2016 udzielił informacji Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Nowym Targu, iż nie dysponuje protokołami zdawczo-odbiorczymi nieruchomości lub jednostronnymi oświadczeniami dotychczasowych właścicieli nieruchomości potwierdzającymi wydanie nieruchomości.

Nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości powoduje konieczność zastosowania przepisu art. 118a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego ustalonego odszkodowania.

Wobec powyższego zobowiązuje się Zarząd Powiatu Nowotarskiego, działający w imieniu Powiatu Nowotarskiego, do złożenia ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo, w terminie 14 dni, licząc od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Stosownie do art. 133 pkt 2 odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone podmiotowi, który wykaże się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kpa, tj. *„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".*

Nieruchomość opisana w sentencji decyzji przeznaczona jest pod rozbudowę drogi powiatowej nr 1677K Zubrzyca Górna – Sidzina – Bystra – Łętownia, a zatem ustalone odszkodowanie winno być wypłacone przez Powiat Nowotarski reprezentowany przez Zarząd Powiatu Nowotarskiego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne **orzeczono jak w sentencji.**

STAROSTA NOWOTARSKI

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w Krakowie za pośrednictwem Starosty Nowotarskiego w terminie 14 dni licząc od dnia jej otrzymania.

Przedmiotowa decyzja nie podlega opłacie skarbowej, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt.1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1000).

STAROSTA
Krzysztof Faber

Otrzymują:

1/ **Urząd Gminy Jabłonka, ul. 3 Maja 1, 34-480 Jabłonka** *z prośbą o wywieszenie decyzji na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres 14 dni, a następnie jej zwrot do Starostwa Powiatowego w Nowym Targu z adnotacją o wywieszeniu*

2/ **Zarząd Powiatu Nowotarskiego**
wm.

3/ **Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Nowym Targu** *(ogłoszenie decyzji na stronie internetowej BIP na okres 14 dni)*

4/ **a/a**