# STAROSTA NOWOTARSKI

Nowy Targ, dnia 05 LIS. 2019

GN.683.2.262.2017.KrK

## D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust.4a, 4f i 5, art.18 ust. 1, ust. 3, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1474), art.8, art.113 ust.6, art.118a ust.2 i 3, art.130 ust. 2, art.132 ust. 1a, art.133 pkt 2, art. 134, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.) i art. 49, art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm.), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego,

**o r z e k a m :**

1. **o ustaleniu odszkodowania w wysokości 8.279zł** (słownie: **osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć 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**, gmina Jabłonka, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr **7079/6** o pow. **0,0175ha,** która z mocy prawa stała się własnością Gminy Jabłonka na podstawie decyzji Starosty Nowotarskiego nr Z-7/16 z dnia 16.12.2016r., znak: BA.6740.4.9.2016.PM o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *„Budowa mostu na potoku Zubrzyca w ciągu drogi gminnej nr 601015 K z połączeniem z drogą wojewódzką nr 957 Białka – Nowy Targ w miejscowości Zubrzyca Górna wraz z drogami dojazdowymi w km 0+000,00–0+080,10”.*
2. **o zobowiązaniu Gminy Jabłonka, reprezentowanej przez Wójta Gminy Jabłonka**, 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 Wójta Gminy Jabłonka Starosta Nowotarski wydał decyzję nr Z-7/16 z dnia 16.12.2016r., znak: BA.6740.4.9.2016.PM o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: *„Budowa mostu na potoku Zubrzyca w ciągu drogi gminnej nr 601015 K z połączeniem z drogą wojewódzką nr 957 Białka – Nowy Targ w miejscowości Zubrzyca Górna wraz z drogami dojazdowymi…”.*

Decyzja stała się ostateczna z dniem 26.01.2017r.

Zgodnie z pkt 1 ww. decyzji inwestycja będzie realizowana m.in. na działce ewid. nr 7079/6 (powstałej z podziału działki ewid. nr 7079/1), położonej w liniach rozgraniczających teren inwestycji podlegającej podziałowi.

Działka ewid. nr 7079/6 z mocy prawa stała się własnością Gminy Jabłonka. Prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej nr NS1T/00166858/4.

ul. Bolesława Wstydliwego 14, 34-400 Nowy Targ, tel. 18 26 61 386, fax: 18 26 61 344, e-mail: nieruchomosci@nowotarski.pl
WWW.NOWOTARSKI.PL NIP 735-217-50-44 REGON 491893339

**Starosta Nowotarski rozważył stan prawny i faktyczny sprawy.**
**Na podstawie zebranego materiału dowodowego stwierdzono, co następuje.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2017r., poz.1496) nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej znajdujące się w liniach rozgraniczających teren inwestycji stają się z mocy prawa:

1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
2) własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna. Za utratę prawa własności **przysługuje odszkodowanie**, które ustala się na rzecz dotychczasowych właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych nieruchomości oraz osób, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art.18.

W myśl art.18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe okoliczności tut. organ wszczął postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka ewid. nr 7079/6 o pow. 0,0175ha, (powstałą z podziału działki ewid. nr 7079/1, która powstała z p.gr.l.kat. 7079 – Lwh brak).

Działka ewid. nr 7079/1 o pow. 0,0546ha podzieliła się na działkę 7079/5 o pow. 0,0096ha, **7079/6 o pow. 0,0175ha (pod inwestycję)** i 7079/7 o pow. 0,0275ha, zgodnie z mapą projektu podziału nieruchomości wpisaną do ewidencji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Nowym Targu dnia 19 września 2016r., nr P.1211.2016.3937.

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. W dacie ostateczności ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. w dniu 26 stycznia 2017r. władającymi działką ewid. nr 7079/1, z której wydzielona została działka ewid. 7079/6, na prawach posiadania samoistnego byli Pan Józef Pawlak syn Wendelina i Stefanii oraz Pani Danuta Pawlak córka Józefa i Joanny na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/3 części. Do pozostałego udziału 2/3 części w nieruchomości właściciel nie został ustalony.

Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tejże ustawy dotyczącym nabywania nieruchomości pod drogi, w tym ustalania odszkodowań, stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 nieruchomość oznaczona jako działka ewid. nr 7079/6 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 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Ponadto zgodnie z art. 8 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* „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 Kpa.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Starosta Nowotarski obwieszczeniem z dnia 04.09.2019r., znak: GN.683.2.262.2017.KrK ogłoszonym w sposób określony w art. 49 Kpa, zawiadomił o wszczęciu postępowaniu w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczoną jako działka ewid. nr 7079/6, 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.

Ustalenie wysokości odszkodowania, zgodnie z art.130 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.), następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 ww. ustawy). Określenie wartości rynkowej dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

Mając powyższe na uwadze tut. organ zlecił rzeczoznawcy majątkowemu Pani Magdalenie Wiącek - Ogorzałek sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art.18 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1496), według stanu na dzień 16 grudnia 2016r., tj. na dzień wydania przez Starostę Nowotarskiego decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

Wobec powyższego rzeczoznawca majątkowy sporządził w dniu 08.11.2017r. operat szacunkowy (którego aktualizację potwierdzono dnia 05.11.2018r.), określając w nim wartość rynkową nieruchomości na kwotę **8.279zł** (słownie: **osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych**). Cena jednostkowa przedmiotowego gruntu została ustalona na **47,31zł/m²** powierzchni.

Mając na względzie przepis art. 80 KPA dokonano analizy operatu wyceny przedmiotowej nieruchomości i stwierdzono, że został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami przede wszystkim ustawy z dnia 21.09.1997r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Rzeczoznawca majątkowy, mając na uwadze cel wyceny, przepisy prawa oraz wytyczne metodyczne, określiła wartość gruntu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, przyjmując stan nieruchomości na dzień wydania decyzji Z-7/16 tj. 16 grudnia 2016r. Przedmiotowa nieruchomość położona była w terenach oznaczonych jako KD-D-1 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych to tereny wód otwartych, dolin potoków i zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie wystąpiła zasada korzyści, przeznaczenie gruntu na cel publiczny nie spowodowało wzrost jego wartości. Wartość oznaczono w oparciu o transakcje rynkowe nieruchomościami drogowymi występującymi na lokalnym oraz regionalnym rynku nieruchomości.

Mając na uwadze powyżej przytoczone przepisy prawa należy uznać, że rzeczoznawca majątkowy uwzględnił opisane elementy niezbędne do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Podkreślenia wymaga fakt, że proces wyceny nieruchomości został poprzedzony wnikliwą analizą rynku nieruchomości na obszarze rynku lokalnego i regionalnego. Przedmiotem analizy były transakcje podobnymi nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu komunikacyjnym. Do bazy nieruchomości podobnych do wycenianej zostało wybranych 24 nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 2015 - 2017.

Każdej nieruchomości z bazy przypisane zostały następujące atrybuty wraz ze skalą: lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie, możliwości inwestycyjne terenu oraz dostępność komunikacyjna, a także ustalone zostały procentowe wpływy atrybutów na ceny nieruchomości.

Na podstawie art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

Zgodnie z art. 153 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości według stanu techniczno-użytkowego i zagospodarowania na dzień 16 grudnia 2016r., tj. dzień wydania decyzji Starosty Nowotarskiego nr Z-7/16, znak: BA.6740.4.9.2016.PM o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, rzeczoznawca majątkowy dokonał charakterystyki nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny.

W ocenie tut. Organu operat szacunkowy z dnia 08 listopada 2017r. został sporządzony w sposób nie naruszający przepisów prawa, a w szczególności z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zm.).

W wyniku przeprowadzonej wyceny ustalono **odszkodowanie w wysokości 8.279zł** (słownie: **osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych**).

Jednocześnie w niniejszym postępowaniu stwierdzono brak podstaw do zastosowania art.18 ust.1e *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,* gdzie wysokość odszkodowania powiększa się o 5%, jeżeli właściciel nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydał tę nieruchomość przed upływem 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

W celu ustalenia powyższych okoliczności pismem z dnia 13.03.2017r. zwrócono się do Wójta Gminy Jabłonka o przedłożenie protokołów zdawczo-odbiorczych bądź jednostronnych oświadczeń właścicieli nieruchomości potwierdzających datę wydania nieruchomości, celem zbadania, czy istnieją przesłanki do powiększenia wysokości odszkodowania zgodnie z art. 18 ust. 1e w/w ustawy.

Pismem z dnia 03 kwietnia 2017r. Wójt Gminy Jabłonka poinformował tut. organ, iż nie posiada dokumentów potwierdzających datę wydania nieruchomości.

Nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości powoduje konieczność zastosowania przepisu art. 118a ust.2 i ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który dopuszcza ogłoszenie decyzji w sposób określony w art.49 Kpa oraz przewiduje obowiązek wpłaty do depozytu sądowego ustalonego odszkodowania.

Zgodnie z art. 133 pkt.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wobec powyższego zobowiązuje się Gminę Jabłonka, reprezentowaną przez Wójta Gminy Jabłonka 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.

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.

Biorąc pod uwagę powyższe należało ustalić wysokość odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiącą działkę ewid. nr 7079/6, położoną w miejscowości Zubrzyca Górna, gmina Jabłonka, przeznaczoną pod fragment drogi gminnej.

**Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.**

**Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w Krakowie, za pośrednictwem Starosty Nowotarskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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

STAROSTWO POWIATOWE NOWOTARSKI

STAROSTA
Krzysztof Faber

Otrzymują:

1/ **Wójt Gminy Jabłonka**
ul. 3-go Maja 1
34-480 Jabłonka - 2 egz.
(1egz. celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres 14 dni, a następnie jej zwrot do Starostwa Powiatowego w Nowym Targu z adnotacją o wywieszeniu)

2/ **BIP Starostwo Powiatowe w Nowym Targu**
(ogłoszenie decyzji na stronie internetowej BIP na okres 14 dni)

3/ **aa.**