STAROSTA NOWOTARSKI

Nowy Targ, dnia 15 LIS. 2019

Znak: GN.683.2.495.2017.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 i 7, 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,

orzekam

1. **o ustaleniu odszkodowania w wysokości 640zł** (słownie: **sześćset czterdzieści 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 **Zaskale, gmina Szaflary**, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr **1189/2** o pow. **0,0007ha,** która z mocy prawa stała się własnością Powiatu Nowotarskiego na podstawie decyzji Starosty Nowotarskiego nr Z-1/15 z dnia 28.04.2015r., znak: BA-6740.4.2.2015.KŁ o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1658K Szaflary – Ludźmierz – budowa chodnika w miejscowości Zaskale";
2. **o zobowiązaniu Zarządu Powiatu Nowotarskiego,** działającego w imieniu Powiatu Nowotarskiego, 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 z dnia 28 kwietnia 2015r. nr Z-1/15 znak: BA–6740.4.2.2015.KŁ o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1658K Szaflary – Ludźmierz – budowa chodnika w miejscowości Zaskale". Decyzja stała się ostateczna w dniu 04 czerwca 2015r.

Zgodnie z pkt I ww. decyzji inwestycja będzie realizowana m.in. na działce ewid. nr 1189/2 (powstałej z podziału działki ewid. nr 1189), położonej w liniach rozgraniczających teren inwestycji podlegającej podziałowi, objętej Lwh 342, który utracił moc prawną.

Działka ewid. nr 1189/2 stała się z mocy prawa własnością Powiatu Nowotarskiego.

ul. Bolesława Wstydliwego 14, 34-400 Nowy Targ, tel.: 18 26 61 386, fax: 18 26 61 334, e-mail: nieruchomosci@nowotarski.pl
WWW.NOWOTARSKI.PL NIP 735-217-50-44 REGON 491893339

Postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie zostało wszczęte przez Prezydenta Miasta Nowego Sącza, znak; WGM-RGN.6833.9.5.2015 w związku z postanowieniem Wojewody Małopolskiego z dnia 06 sierpnia 2015r., znak: WS-VI.7570.2.46.2015.AC o wyznaczeniu Prezydenta Miasta Nowego Sącza do załatwienia niniejszej sprawy.

Postanowieniem z dnia 02 lutego 2017r., znak: WS-VI.7570.2.9.2017.KA Wojewoda Małopolski uchylił ww. postanowienie Wojewody Małopolskiego z dnia 06 sierpnia 2015r., znak: WS-VI.7570.2.46.2015.AC, wobec powyższego Starosta Nowotarski stał się organem właściwym do prowadzenia przedmiotowego postępowania.

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 2018r., poz. 1474) 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 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 podjął postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka ewid. nr 1189/2 o pow. 0,0007ha (powstałą z podziału działki ewid. nr 1189), objętą Lwh 342, gm. kat. Zaskale, który utracił moc prawną. Nieruchomość ta nie jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym ani hipoteką.

Mapą z projektem podziału nieruchomości wpisaną do ewidencji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Nowym Targu z dnia 19 stycznia 2015r. za nr P.1211.2015.180 działka ewid. nr 1189 o pow. 0,0300ha podzielono na działkę ewid. nr 1189/1 o pow. 0,0293ha i **1189/2** o pow. **0,0007ha (pod inwestycję).** Działka ewid. nr 1189 powstała z p. bud.l.kat. 25/2 z Lwh 342, który utracił moc prawną.

W oparciu o zebrane w sprawie dokumenty, w tym treść Lwh 342, obejmującym p.gr.l.kat. nr bud. 25/5, ustalono, że w dacie ostateczności ww. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. w dniu 04 czerwca 2015r. na karcie B jako właściciel wpisany był: Franciszek Kalata syn Jana w 10/20 części, Jędrzej Kalata syn Wojciecha w 5/20 części, Józef Kalata syn Jędrzeja w 1/20 części, Maria z Kalatów Makuch w 1/20 części, Anna Kalata córka Jędrzeja w 1/20 części, Jan Kalata syn Jędrzeja w 1/20 części, Albina Kalata córka Jędrzeja w 1/20 części.

W rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako posiadacz samoistny wpisany był Franciszek Kalata syn Jana i Marianny. Po zmarłym dnia 12.06.1966r. Franciszku Kalata nie przeprowadzono postępowania spadkowego.

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 i 7 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. Pojęcie to odnosi się również do nieruchomości, której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Należy wskazać, iż nieruchomość oznaczona jako działka ewid. nr 1189/2 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.683.2.495.2017.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 1189/2, 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. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

Na działce znajdował się składnik budowlany w postaci nawierzchni żwirowej, nietrwale związanej z gruntem.

Mając powyższe na uwadze tut. organ zlecił sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość 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 2018r., poz. 1474), według stanu na dzień 28 kwietnia 2015r., tj. na dzień wydania przez Starostę Nowotarskiego decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej.

Rzeczoznawca majątkowy Pani Magdalena Wiącek – Ogorzałek sporządziła w dniu 20.11.2018r. operat szacunkowy, określając w nim wartość rynkową gruntu na kwotę **640zł** (słownie: **sześćset czterdzieści złotych**). Cena jednostkowa przedmiotowego gruntu została ustalona na **91,42zł/m²** powierzchni.

Ponadto oszacowano składnik budowlany tj. nawierzchnię żwirową. Wyceny dokonano w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia.

Wartość odtworzeniową składnika budowlanego określono na kwotę **86zł** (słownie: **osiemdziesiąt sześć złotych).**

W wyniku przeprowadzonej wyceny ustalono wysokość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość na kwotę **640zł** (słownie: **sześćset czterdzieści złotych**).
Szacowana wartość składnika budowlanego nie została wliczona w kwotę należnego odszkodowania z uwagi na fakt, iż zgodnie z oświadczeniem Powiatowego Zarządu Dróg ustalono, że część składowa działki ewid. nr 1189/2 została wykonana przez inwestora w ramach prac budowlanych związanych z rozbudową drogi powiatowej.
Ponadto zgodnie z wyrokiem WSA w Krakowie z dnia 25.01.2019r., sygn. akt II SA/Kr 1441/18 brak jest podstaw do ustalenia odszkodowania za ten element, bowiem jako składnik nietrwale z gruntem związany, nie stanowi części składowej nieruchomości.

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 21.08.1997r. 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, określił wartość gruntu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, według stanu na dzień wydania decyzji Nr Z-1/15 Starosty Nowotarskiego t.j. 28 kwietnia 2015r., znak: BA.6740.4.2.2015.KŁ.

Przepis art.134 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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.

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 powiatu nowotarskiego. Przedmiotem analizy były transakcje podobnymi nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi. Do bazy nieruchomości podobnych do wycenianej zostało wybranych 27 nieruchomości położonych głównie w obrębie gminy Nowy Targ oraz w innych gminach, które były przedmiotem obrotu rynkowego w latach 2016 - 2018. Każdej nieruchomości z bazy przypisane zostały następujące atrybuty wraz ze skalą: lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne terenu oraz dostępność komunikacyjna, a także ustalone zostały procentowe wpływy atrybutów na ceny nieruchomości.
Wyceniana nieruchomość na dzień wydania decyzji nr Z-1/15 Starosty Nowotarskiego tj. 28 kwietnia 2017r. na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szaflary położona jest w terenach komunikacji - zgodnie z celem wywłaszczenia. Przeznaczenie przeważające wśród terenów przyległych to „tereny wskazane dla intensywnego rozwoju osadnictwa w obrębie dolin – rejony wskazane do koncentracji usług".
Wobec powyższego wartość nieruchomości oszacowano w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomościami o przeznaczeniu pod drogi. Dla przedmiotowej działki nie wystąpiła zasada korzyści, przeznaczenie gruntu na cel publiczny nie spowodowało wzrostu jego gruntu.
Wartość nieruchomości została oszacowana zgodnie z art.135 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. określono jej wartość odtworzeniową, gdzie oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Przy określaniu wartości składnika budowlanego szacuje się koszt jego odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

W ocenie tut. Organu operat szacunkowy z dnia 20 listopada 2018r. został sporządzony w sposób nie naruszający przepisów prawa i został przyjęty jako dowód w przedmiotowej sprawie o ustalenie odszkodowania.

Jednocześnie w niniejszym postępowaniu stwierdzono brak podstaw do zastosowania przepisu art.18 ust.1e *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.*

Nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości powoduje konieczność zastosowania przepisu art.118a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który dopuszcza ogłoszenie decyzji w trybie art. 49 Kpa oraz 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli 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.

Biorąc pod uwagę powyższe należało ustalić wysokość odszkodowania za nieruchomość, stanowiącą działkę ewid. nr 1189/2, położoną w miejscowości Zaskale, gmina Szaflary, przeznaczoną pod fragment drogi powiatowej.

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).

STAROSTA NOWOTARSKI

STAROSTA
Krzysztof Faber

Otrzymują:

1/ **Zarząd Powiatu Nowotarskiego**
w miejscu
2/ **Urząd Gminy Szaflary**
ul. Zakopiańska 18
34-424 Szaflary
(celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu na okres 14 dni, a następnie zwrot do Starostwa Powiatowego w Nowym Targu z adnotacją o wywieszeniu)
3/ **BIP Starostwo Powiatowe w Nowym Targu**
(ogłoszenie decyzji na stronie internetowej BIP na okres 14 dni)
4/ **aa.**