



Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4f i ust. 5, art. 18 ust. 1, art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496), 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 3, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257)

o r z e k a m o :

1. ustaleniu odszkodowania w wysokości **27 135,00 zł** (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy sto trzydzieści pięć złotych 00/100) z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Powiatu Nowosądeckiego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie Świniarsko, gm. Chelmiec, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 422/2 o pow. 0,0429 ha (powstała z podziału działki ewidencyjnej nr 422 utworzonej z pgr 323 obj. Lwh spis XII – gm. kat. Świniarsko), przejętej na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa zachodniej obwodnicy Nowego Sącza – połączenie miejscowości Brzezna z drogą krajową nr 28” - odcinek I od km 0+033.50 do km 3+865.00”.
2. **zobowiązaniu** Powiatu Nowosądeckiego, reprezentowanego przez Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie odszkodowania ustalonego w pkt 1 - do depozytu sądowego na okres 10 lat, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego, z uwagi na nieuregulowany stan prawny przedmiotowej nieruchomości.
3. **nie podwyższaniu** ustalonego w pkt. 1 odszkodowania o 5 % wartości nieruchomości.
4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego

Uzasadnienie:

Starosta Nowosądecki decyzją nr 1/D/2015 z dnia 29 maja 2015 r., znak: GB-II.6740.529.I.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa zachodniej obwodnicy Nowego Sącza – połączenie miejscowości Brzezna z drogą krajową nr 28” - odcinek I od km 0+033.50 do km 3+865.00” stwierdził nabycie na rzecz Powiatu Nowosądeckiego, z mocy prawa, własności nieruchomości położonej w obrębie Świniarsko gm. Chelmiec, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 422/2 o pow. 0,0429 ha (powstała z podziału działki ewidencyjnej nr 422 utworzonej z pgr 323 obj. Lwh spis XII – gm. kat. Świniarsko). Decyzja ta stała się ostateczna i wykonalna w postępowaniu odwoławczym z dniem 31 marca 2016 r. Nadano jej rygor natychmiastowej wykonalności.

Wojewoda Małopolski postanowieniem z dnia 29.12.2016 r., znak: WS-VI.7570.391.2016.MZ uchylił swoje postanowienie z dnia 16.06.2015 r., znak: WS-VI.7570.2.41.2015.AZ o wyznaczeniu Prezydenta Miasta Nowego Sącza do załatwienia sprawy ustalenia i wypłaty odszkodowania m.in. za ww. nieruchomość. Wskazał, że do dalszego prowadzenia tego postępowania właściwym jest organ powołany w art. 12 ust. 4a specustawy drogowej w tym przypadku Starosta Nowosądecki.

Działka ewidencyjna nr 422 w obr. Świniarsko gm. Chelmiec została utworzona z pgr 323 obj. Lwh Spis XII - gm. kat. Świniarsko. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych postanowieniem z dnia 20.10.2016 r., nr DZKW/NS1S/00012506/16 oddalił wnioski Pana Adolfa Bodziona o założenie księgi wieczystej i wpis własności do nieruchomości obj. Lwh spis XII – gm. kat. Świniarsko z uwagi na brak karty B tej księgi oraz nie dołączenie przez wnioskodawcę dokumentów z których wynikałoby jego oraz uczestników prawo własności do nieruchomości.

Działka ewidencyjna nr 422 w obr. Świniarsko podzielona została na działki nr 422/1, 422/2. Na realizację w/w inwestycji została przejęta działka ewidencyjna nr 422/2 o pow. 0,0429 ha. W operacji ewidencji

gruntów dla działki ewidencyjnej nr 422 (przed podziałem) w obr. Świniarsko gm. Chełmiec w dacie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 29.05.2015 r. figurował wpis własności Adolfa Bodziony, Mariana Bodziony, Bogumiły Dara dzieci Ignacego i Marii po 1/3 cz. Pan Adolf Bodziony pismem z dnia 20.03.2017 r. poinformował - wnioskiem złożonym w Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu z dnia 14.11.2016 r. data wpływu 25.11.2016 r. zwróciłem się z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z przepisami art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – nieruchomości lub ich części stają się z mocy prawa własnością 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. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18. W myśl art. 113 ust. 6 i 7 ugn – przez nieruchomość 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, oraz jeśli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Biorąc pod uwagę powyższe, Prezydent Miasta Nowego Sącza obwieszczeniem z dnia 18.03.2016 r., znak: WGM-RGN.6833.8.76.2015 podał do publicznej wiadomości informację o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 422/2 w obr. Świniarsko gm. Chełmiec. Wezwał właścicieli lub ich następców prawnych oraz osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości, aby zgłosili się i udokumentowali swoje prawa. Obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej BIP i tablicy ogłoszeń tut. Starostwa oraz Urzędu Miasta Nowego Sącza i Urzędu Gminy Chełmiec na okres 2 tygodni. W zakreślonym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwało prawo do nieruchomości. W związku z powyższym postępowanie odszkodowawcze dotyczące ustalenia i wypłaty odszkodowania za przedmiotową nieruchomość przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 133 pkt 2 ugn.

Stosownie do postanowień art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

W myśl art. 18 ust. 1, 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, ustala się wg stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz wg jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. W przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17 (...) – wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5 % wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Starosta Nowosądecki zawiadomieniem z dnia 1 czerwca 2015 r., znak: GB-II.6740.529.I.2015 poinformował o wydaniu w dniu 29 maja 2015 r. decyzji nr 1/D/2015, znak: GB-II.6740.529.I.2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa zachodniej obwodnicy Nowego Sącza – połączenie miejscowości Brzezna z drogą krajową nr 28” - odcinek I od km 0+033.50 do km 3+865.00”, które skierowano do Pana Adolfa Bodziony i Pana Mariana Bodziony zam. Świniarsko 122, 33-395 Chełmiec oraz Pani Bogumiły Dara zam. Gostwica 70, 33-386 Podegrodzie, bowiem w operacie ewidencji gruntów dla działki ewidencyjnej nr 422 (przed podziałem) w obr. Świniarsko gm. Chełmiec figurował wpis prawa własności dla Pana Adolfa Bodziony, Pana Mariana Bodziony, Pani Bogumiły Dara po 1/3 cz. Protokół zdawczo – odbiorczy spisany dnia 3 czerwca 2015 r. na okoliczność wydania odbioru działki ewidencyjnej nr 422/2 położonej w obr. Świniarsko gm. Chełmiec podpisany został przez Pana Adolfa Bodziony, Pana Mariana Bodziony, Panią Bogumiłę Dara. Pan Adolf Bodziony pismem z dnia 20.03.2017 r. poinformował - wnioskiem złożonym w Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu z dnia 14.11.2016 r. data wpływu 25.11.2016 r. zwróciłem się z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. W dacie uostatecznienia się decyzji zrid nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny. Przepis art. 18 ust. 1e wskazuje, że uprawnionym do powiększenia odszkodowania w wysokości 5% jest dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty. W związku z powyższym dla przedmiotowej nieruchomości nie zachodzą przesłanki z art. 18 ust 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Wysokość należnego odszkodowania ustalono, zgodnie z przepisami działu III rozdziału 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę

majątkowego Panią Annę Jaśkiewicz nr uprawnień 4115 operat szacunkowy z dnia 30.08.2015 r., w którym rzeczoznawca określiła wartość odtworzeniową prawa własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 27135,00 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy sto trzydzieści pięć złotych 00/100), w tym:

- grunt o pow. 0,0429 ha o wartości 27053,00 zł
- nasadzenia (uprawa pszenicy) o wartości 82,00 zł.

Zgodnie z protokołem z oględzin nieruchomości z dnia 3 czerwca 2015 r. stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości przedstawiał się następująco: działka porośnięta była uprawą pszenicy.

Dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania, przy wycenie nieruchomości określono jej wartość odtworzeniową. W myśl art. 135 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – 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. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Zgodnie z art. 151 Ugn – wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Wartość gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Określenia wartości nasadzeń dokonano na podstawie publikacji Krzysztofa Zmarlickiego „Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich” (z uwzględnieniem wskaźnika zmiany cen wg GUS), wg kalkulacji produkcji rolniczej sporządzonej przez Małopolski Ośrodek Doradztwa Rolniczego oraz wg cen rynkowych obowiązujących na rynku lokalnym. Zgodnie z § 21 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

Stosownie do § 36 ust. 1, 2, 4 i 5 tego rozporządzenia 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 bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

W myśl art. 153 ust. 1 ustawy 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.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny

transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Na potrzeby wyceny rzeczoznawca majątkowy analizie poddała zawierane w okresie dwa lata wstecz od dnia wyceny akty notarialne - transakcje kupna sprzedaży nieruchomości gruntowymi nabywanymi pod drogi publiczne z wyłączeniem transakcji dotyczących dróg gminnych dojazdowych i dróg prywatnych położonych na terenie województwa małopolskiego przy przyjęciu transakcji z obszarów o walorach rynkowych najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny oraz nieruchomości rolnych położonych na terenie gminy Chelmiec. Stosownie do art. 156 ust. 4 ugn rzeczoznawca majątkowy potwierdziła aktualność operatu szacunkowego.

Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu pismem z dnia 10.09.2015 r., znak: PZD.BP/HM/0714/16/2007/2011 wniósł o określenie w decyzjach orzekających o ustaleniu odszkodowania iż zobowiązany do ich wypłaty jest Powiat Nowosądecki w imieniu którego działa Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu.

Zgodnie z art. 133 ugn odszkodowanie wplaca się do depozytu sądowego jeżeli: osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewidywania przeszkody lub odszkodowanie za wyłączenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, w punkcie 2 niniejszej decyzji zobowiązano Powiat Nowosądecki, reprezentowany przez Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu, do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego. Wskazany okres 10 lat złożenia do depozytu wynika z art. 118a ust. 3 ugn.

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 118a ust. 2 ugn, tj. przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania.

Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni, od dnia publicznego ogłoszenia.

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.

Mając na względzie powyższe okoliczności faktyczne i prawne, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w Krakowie ul. Basztowa 22, 31-156 Kraków, za pośrednictwem Starosty Nowosądeckiego, ul. Jagiellońska 33, 33-300 Nowy Sącz, w terminie 14 dni, od dnia otrzymania decyzji.

Nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827, ze zm.).



Z up. STAROSTY
mgr inż. Elżbieta Iychoń
Kierownik Zespołu
ds. Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu Nowosądeckiego
33-300 Nowy Sącz, ul. Jagiellońska 33
2. Powiatowy Zarząd Dróg
33-300 Nowy Sącz, ul. Wiśniowieckiego 136
3. Urząd Gminy
33-395 Chelmiec, ul. Papieska 2
(z prośbą o wywieszenie przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, a następnie jej zwrot do Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu wraz ze stosowną adnotacją o wywieszeniu)
4. Wydział Administracyjny w miejscu
(z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni)
5. Biuro Rady i Zarządu w miejscu (z prośbą o zamieszczenie na BIP Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu na okres 14 dni)
6. a/a