

GB-III.683.43.2016.MG

Nowy Sącz, dnia 25 sierpnia 2017 r.

DECYZJA

W P Ł Y N Ę Ł O
URZĄD GMINY CHELMIEC
DZIENNIK P O T W I M O Z Y

WSO

18207 Odeur

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 ust. 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 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257)

o r z e k a m:

1. **o ustaleniu odszkodowania w wysokości 48816,00 zł (słownie: czterdzieści osiem tysięcy osiemset szesnaście złotych 00/100)** z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Powiatu Nowosądeckiego nieruchomości położonej w obrębie **Niskowa, gm. Chelmiec**, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr **406/2 o pow. 0,0742 ha** (powstała z podziału działki ewidencyjnej nr 406 utworzonej z pgr nr 309/2 o pow. 0,2538 ha, obj. księgą wieczystą Nr NS1S/00007991/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych) **o nieuregulowanym stanie prawnym**, 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. **o zobowiązaniu** Powiatu Nowosądeckiego, reprezentowanego przez Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu, z uwagi na trudne do przewyciężenia przeszkody, do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego na okres 10 lat ustalonego w pkt 1 odszkodowania w terminie 14 dni od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego;
3. **o nie podwyższeniu** 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 2015r, 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 Niskowa, gm. Chelmiec, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 406/2 o pow. 0,0742 ha, powstała z pgr nr 309/2 o pow. 0,2538 ha, obj. księgą wieczystą Nr NS1S/00007991/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych (powstała z podziału działki ewidencyjnej nr 406). Decyzja ta stała się ostateczna i wykonalna z dniem 31 marca 2016 r. po jej utrzymaniu w mocy w postępowaniu odwoławczym decyzją Wojewody Małopolskiego znak: WI-VII.7821.5.2015.BR.

Działka ewidencyjna nr 406 w obr. Niskowa, gm. Chelmiec powstała z pgr nr 309/2 o pow. 0,2538 ha obj. księgą wieczystą Nr NS1S/00007991/5 i została podzielona na działki nr 406/1, 406/2 oraz 406/3. Na realizację w/w inwestycji została przejęta działka ewidencyjna nr 406/2.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr NS1S/00007991/5, którą objęta jest przedmiotowa nieruchomość prawo własności przysługuje współwłaścicielom: Pani Genowefie Wnękównej c. Wojciecha i Katarzyny w 40/336 cz., Pani Marii Fryc c. Jana i Kunegundy w 14/336 cz., Pani Władysławie Wnęk c. Jana i Kunegundy w 27/336 cz. oraz Panu Bolesławowi Wnęk s. Jana

i Kunegundy w 7/336 cz. co daje 88/336 cz. a zatem suma udziałów jest mniejsza od 1 co zostało zapisane w dziale II Kw.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego na podstawie badania Kw nr NS1S/00007991/5 ustalono, iż jest ona kontynuacją Lwh 4 gm. kat. Szymanowice. Jak wykazało badanie przedmiotowego Lwh na karcie A ujawniono wpis m.inn. pgr. 309/2, z której powstała działka ew. nr 406 (przed podziałem) położona w obr. Niskowa, gm. Chełmiec lecz karta B jest całkowicie zniszczona (brak w Lwh) w związku z czym nie ma możliwości zbadania kto posiadał prawo własności tejże nieruchomości zapisanego w Lwh 4 gm. kat. Szymanowice.

Jednocześnie ustalono, iż pod zmianą nr 21/2014 obr. Niskowa wprowadzoną dnia 27 maja 2014 r. w operacie ewidencji gruntów w archiwum Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu złożona została kopia Aktu Własności Ziemi nr 416/72 z dnia 27 września 1972 r., wydanego przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Nowym Sączu, która potwierdza prawo własności pgr 309/2 dla Pani Ludwika Pasiut zd. Wnęk, c. Józefa i Marii oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Nowym Sączu Sygn. Akt. NS 479/26 z dnia 29 czerwca 1986 r. o stwierdzeniu spadku po Pani Ludwice Pasiut, zmarłej 26 października 1984 r. w Niskowej, co wskazuje bezpośrednio na możliwych spadkobierców pgr 309/2.

W związku z faktem, iż prawo własności przedmiotowej nieruchomości Pani Ludwika Pasiut zd. Wnęk, c. Józefa i Marii nabyła Aktem Własności Ziemi z dnia 27 września 1972 r. a więc w okresie późniejszym niż zapisy dokonane w latach 1955, 1957 oraz 1963 w Kw nr NS1S/00007991/5 ustalono, iż stan prawny w księdze wieczystej jest nieuregulowany.

Z uwagi na fakt, iż współwłaściciele nieruchomości figurujący w Kw nr NS1S/00007991/5 nie żyją, Prezydent Miasta Nowego Sącza obwieszczeniem z dnia 23 marca 2016 r., znak: WGM-RGN.6833.8.102.2015 wezwał właścicieli lub ich następców prawnych oraz osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do w/wym. nieruchomości do stawiennictwa w tamt. Urzędzie celem udokumentowania swoich praw do nieruchomości. Kolejno pismem z dnia 27 stycznia 2017 r., znak: GB-III.683.43.2016.MG Starosta Nowosądecki wezwał spadkobierców Pani Ludwika Pasiut do ujawnienia w księdze wieczystej aktu własności ziemi nr 416/72 oraz postanowień spadkowych. Jak ustalono, do dnia dzisiejszego do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu nie wpłynął wniosek zainteresowanych o ujawnienie przedmiotowych dokumentów w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

W związku z powyższym nie można ustalić osób, którym przysługuje odszkodowanie z tytułu przejęcia nieruchomości, zatem w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

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.*

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, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo 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.

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 Pani Honoraty Klatka, zam. 33-300 Piątkowa 144, Pani Barbary Pasiut, zam. 33-395 Niskowa 33, Pana Bogdana Pasiuta, zam. ul. Sobieskiego 9, 33-340 Stary Sącz, Pani Heleny Pasiut, zam. 33-395 Niskowa 33, Pana Jana Pasiuta, zam. 33-395 Świniarsko 375, Pani Marii Pasiut, zam. 33-395 Niskowa 33, Pani Renaty Pasiut, zam. 33-395 Niskowa 33, Pana Romana Pasiuta, zam. 33-395 Niskowa 33, Pana Stanisława Andrzeja Pasiuta, zam. 33-395 Niskowa 33 oraz Pana Stanisława Pasiuta, zam. 33-386 Podegrodzie 150, bowiem w operacie ewidencji gruntów dla działki ewidencyjnej nr 406 (przed podziałem) w obr. Niskowa, gm. Chełmiec figurował wpis prawa własności dla w/wym. osób. Protokół zdawczo – odbiorczy spisany dnia 3 czerwca 2015 r. na okoliczność wydania odbioru działki ewidencyjnej nr 406/2 położonej w obr. Niskowa, gm. Chełmiec podpisany został przez Panią Helenę Pasiut, spadkobiercą nieżyjącej Ludwika Pasiut zd. Wnęk, c. Józefa i Marii. Podnieść należy, że zgodnie z treścią art. 195 Kc własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Wszystkim współwłaścicielom przysługuje wspólne prawo własności zespolone z udziałów współwłaścicieli. Aby doszło do skutecznego wydania nieruchomości, uprawniającego do podwyższenia należnego odszkodowania o 5 % wartości nieruchomości, niezbędne jest działanie wszystkich współwłaścicieli (art. 199 zd. 1 Kc).

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 Krystynę Krzemień nr uprawnień 675 operat szacunkowy z dnia 25 sierpnia 2015 r., w którym rzeczoznawca określiła wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości: 48816,00 zł (słownie: czterdzieści osiem tysięcy osiemset szesnaście złotych 00/100).

Zgodnie z protokołem z oględzin nieruchomości z dnia 3 czerwca 2015 r. stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości przedstawiał się w następujący sposób: na działce zadarnienia i zachwaszczenia – brak składników majątkowych podlegających wycenie.

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 akty notarialne - transakcje kupna sprzedaży nieruchomości gruntowymi nabywanymi pod drogi publiczne z wyłączeniem transakcji dotyczących dróg gminnych dojazdowych i dróg prywatnych ze względu na rodzaj i wagę tych inwestycji, zawierane w okresie od października 2013 r. do dnia wyceny, położonymi na obszarze województwa małopolskiego, miejscowości o podobnym położeniu i rozwoju społeczno gospodarczym ze szczególnym uwzględnieniem powiatu nowosądeckiego, gminy Chelmiec. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i zachowuje ważność na datę wydania decyzji zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Stosownie do przepisu art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego tut. Starosta Nowosądecki obwieszczeniem z dnia 2 sierpnia 2017 r., znak: GB-III.683.43.2016.MG, zamieszczonym na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu a także Urzędu Gminy Chelmiec poinformował strony postępowania administracyjnego o prawie zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów, materiałów przed wydaniem decyzji.

Decyzja niniejsza podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. poprzez obwieszczenie lub publiczne ogłoszenie zwyczajowo przyjęte w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. 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.

W tym stanie faktycznym i prawnym postanowiono orzec jak w sentencji decyzji.

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).



Z up. STAROSTY
mgr inż. Michał Lichoń
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. Wójt Gminy Chelmiec, ul. Papieska 2, 33-395 Chelmiec
(z prośbą o wywieszenie przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty a następnie jej zwrot z adnotacją o wywieszeniu)
4. Wydział Administracyjny w miejscu (celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu na okres 14 dni)
5. Biuro Rady i Zarządu w miejscu (celem wywieszenia na BIP Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu na okres 14 dni)
6. a/a

