



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 **10 450,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych 00/100) z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz Powiatu Nowosądeckiego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, położonej w obrębie Niskowa, gm. Chełmiec, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 394/2 o pow. 0,0141 ha (powstała z podziału działki ewidencyjnej nr 394 utworzonej z pgr 304/4 powstałej z podziału pgr 304/2 obj. Lwh 163 – gm. kat. Szymanowice), 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 Niskowa gm. Chełmiec, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 394/2 o pow. 0,0141 ha (powstała z podziału działki ewidencyjnej nr 394 utworzonej z pgr 304/4 powstałej z podziału pgr 304/2 obj. Lwh 163 – gm. kat. Szymanowice). 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 394 w obr. Niskowa, gm. Chełmiec została utworzona z pgr 304/4 powstałej z podziału pgr 304/2 obj. Lwh 163 – gm. kat. Szymanowice, w którym jako właścicielka figurowała Stefania Pasiutówna. Aktem Własności Ziemi wydanym przez Naczelnika Powiatu w Nowym Sączu z dnia 15.05.1975r., nr 1615/75 własność m.in. parceli gruntowej nr 304/2 położonej w Niskowej nabyła Stefania Kumor z d. Pasiut c. Jana i Katarzyny. Pani Stefania Kumor z d. Pasiut c. Jana i Katarzyny zmarła 16.06.1987 r., co stwierdzono na podstawie odpisu skróconego aktu zgonu nr 1210022/00/AZ/1987/202616.

Działka ewidencyjna nr 394 w obr. Niskowa podzielona została na działki nr 394/1, 394/2. Na realizację w/w inwestycji została przejęta działka ewidencyjna nr 394/2 o pow. 0,0141 ha. W operacji ewidencyjnej gruntów dla działki ewidencyjnej nr 394 (przed podziałem) w obr. Niskowa gm. Chełmiec w dacie

wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej tj. 29.05.2015 r. figurował wpis własności dla Jana Kumora s. Józefa i Stefanii.

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 9.06.2016 r., znak: WGM-RGN.6833.8.92.2015 podał do publicznej wiadomości informację o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 394/2 w obr. Niskowa gm. Chelmiec. 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 Chelmiec na okres 2 tygodni. W określonym 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 Jana Kumora zam. Niskowa 82, 33-395 Chelmiec, bowiem w operacie ewidencji gruntów dla działki ewidencyjnej nr 394 (przed podziałem) w obr. Niskowa gm. Chelmiec figurował wpis prawa własności dla Pana Jana Kumora s. Józefa i Stefanii. Protokół zdawczo – odbiorczy spisany dnia 3 czerwca 2015 r. na okoliczność wydania odbioru działki ewidencyjnej nr 394/2 położonej w obr. Niskowa gm. Chelmiec podpisany został przez Pana Jana Kumora, który wg złożonego oświadczenia 2.02.2017 r. zamierza wystąpić z wnioskiem o zasiedzenie tej nieruchomości po upływie 30 lat od śmierci Stefanii Kumor z d. Pasiut c. Jana i Katarzyny tj. w czerwcu 2017 r. (data zgonu 16.06.1987 r.). W dacie ustatecznienia 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 Krystynę Krzemień nr uprawnień 675 operat szacunkowy z dnia 5.09.2015 r., w którym rzeczoznawca określiła wartość odtworzeniową prawa własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 10450,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych 00/100), w tym:

- grunt o pow. 0,0141 ha o wartości 10306,00 zł

- budowie (utwardzenie tłuczniem (klińcem) o wymiarach 9,38 x 1,00 mb o wartości 144,00 zł.

Zgodnie z protokołem z oględzin nieruchomości z dnia 3 czerwca 2015 r. stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości przedstawiał się następująco: teren zachwaszczony i zadarniony. Brak nasadzeń podlegających wycenie. Na przedmiotowej działce utwardzenia tłuczniem (klińcem) o wymiarach 9,38 x 1,00 mb. Stan techniczny średni.

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 budowli dokonano w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej. 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 zobowiązanym do ich wypłaty jest Powiat Nowosądecki w imieniu którego działa Powiatowy Zarząd Dróg w Nowym Sączu.

Zgodnie z art. 133 ugn odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego jeżeli: osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyższenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym. W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na nieregulowany 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 ogłoszenia.

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.

P o u c z e n i e

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.).



Zob. STAROSTY
Alicja Lichon
mgr inż. Alicja Lichon
Kierownik Zespołu
ds. Gospodarki Nieruchomości

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