

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 4g, ust.5, art.18 ust.1, art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych /tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 2031), art. 113 ust. 6 i 7, art. 118a ust. 3, art. 132 ust. 1a, art. 133 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1774 z późn. zm./ oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego / Dz. U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm. / - **Starosta Żywiecki** działając z urzędu

o r z e k a

- 1. U s t a l i ć** odszkodowanie w łącznej wysokości **12.477,79 zł.** /słownie: **dwanaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy**/, z tytułu przejścia z mocy prawa z dniem 21 sierpnia 2013r. na własność przez Powiat Żywiecki decyzją Starosty Żywieckiego znak: WB.6740.370.2013 z dnia 16 lipca 2013r. (sprostowaną postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013r.) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa infrastruktury drogowej zapewniającej dojazd do nowobudowanego Szpitala Powiatowego w Żywcu” 9/192 części nieruchomości oznaczonej nr 9318/9 o powierzchni 2699 m², położonej w Żywcu.
- 2. Ustalone w pkt 1 odszkodowanie przyznać na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do w/w nieruchomości dotyczący 9/192 części stanowiących własność Teresy Chrzęszcz c. Ludwika, na dzień przed ostatecznością decyzji Starosty Żywieckiego tj. na dzień 20 sierpnia 2013r.**
- 3. Z o b o w i ą z a ć** Zarząd Powiatu w Żywcu do wystąpienia, w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, do właściwego sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego ustalonego odszkodowania, a następnie przekazania odszkodowania do depozytu.

U z a s a d n i e n i e

Starosta Żywiecki zawiadomieniem znak: GKN.III.683.3.8.2014.AS z dnia 02 marca 2014r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia i wypłacenia odszkodowania za 9/192 części w prawie własności nieruchomości oznaczonej nr 9318/9 o powierzchni 2699m², położonej w Żywcu.

W/w nieruchomość została przejęta z mocy prawa z dniem 21 sierpnia 2013r. na własność przez Powiat Żywiecki decyzją (której nadano rygor natychmiastowej wykonalności) tego samego organu (sprostowaną postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013r.) znak: WB.6740.370.2013 z dnia 16 lipca 2013r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa infrastruktury drogowej zapewniającej dojazd do

nowobudowanego Szpitala Powiatowego w Żywcu". Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 21 sierpnia 2013r.

Zgodnie z odpisem z księgi wieczystej KW Nr BB1Z/00021026/9 parcela l. kat. 1512/1, z której po podziale powstała parcela 1512/8, która następnie otrzymała oznaczenie jako działka nr 9318/9 stanowiła w 9/192 częściach własność Teresy Chrzęszcz c. Ludwika.

Mając na względzie obowiązki ustalenia stron postępowania, tut. organ w trakcie prowadzenia postępowania odszkodowawczego podejmował czynności administracyjne zmierzające do wyjaśnienia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Jednak nie udało się odnaleźć żadnych informacji dotyczących Teresy Chrzęszcz.

Powyższe wskazuje, że na dzień przed przejściem w/w nieruchomości z mocy prawa na rzecz Powiatu Żywieckiego, przedmiotowa nieruchomość miała w tej części stan prawny nieuregulowany.

Zgodnie z treścią art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 tej ustawy ("Nabywanie nieruchomości pod drogi") stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto specustawa drogowa zawiera art. 12 ust. 5 odnoszący się wprost do ustalenia odszkodowania. Zgodnie z tym przepisem, do ustalenia i wypłacenia odszkodowania, za przejęte z mocy prawa nieruchomości, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18 specustawy.

Stosownie do treści art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Stosownie do treści art. 118a ust. 3 w/w ustawy odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Wobec tego, że w niniejszej sprawie nie można ustalić osób, którym przysługiwałyby prawa rzeczowe po Teresie Chrzęszcz do 9/192 części nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania oraz mając na względzie treść cytowanego wyżej art. 113 ust. 6 tut. organ uznał, że w tej sprawie ma do czynienia z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości. Zatem zaistniała konieczność zastosowania przepisów dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

O prowadzonym postępowaniu stosownie do art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość, strony zostały powiadomione przez obwieszczenie z dnia 09 marca 2015r., które zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żywcu oraz Starostwa Powiatowego w Żywcu i opublikowane na stronie BIP przez okres 1 miesiąca.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wysokość odszkodowania za nieruchomość nabytą z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa lub odpowiednich

jednostek samorządu terytorialnego ustala się według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Stosownie do treści art. 12 ust. 5 w/w ustawy do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1774 z późn. zm ./ Według przepisu 130 ust. 2 tej ustawy ustalenie wysokości odszkodowania za przejętą nieruchomość następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej jej wartość.

Operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb niniejszego postępowania powinien być zgodny z przepisami wykonawczymi, o jakich mowa w art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach ... a w szczególności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 oraz z 2011r. Nr 165, poz. 985 ze zm.).

W przedmiotowej sprawie podstawę ustalenia odszkodowania stanowi operat szacunkowy z dnia 07 czerwca 2014r. (zaktualizowany w dniu 07 czerwca 2015r.) sporządzony na zlecenie Zarządu Powiatu Żywieckiego przez rzeczoznawcę majątkowego Jana Łagosz.

Wartość rynkowa 9/192 części w/w nieruchomości, oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu przedmiotu wyceny z daty wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz poziomu cen z czerwca 2014r. wyniosła kwotę 11.883,61 zł. (wartość rynkowa prawa własności gruntu).

Z uwagi na fakt, że na terenie miasta Żywiec stwierdzono wystarczającą ilość transakcji w sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, wycenę wykonano zgodnie z § 36 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego zmienionym Rozporządzeniami Rady Ministrów z dnia 29 września 2005r. oraz z dnia 14 lipca 2011r.

Określenia wartości rynkowej gruntu dokonano jako iloczyn wartości 1 m² gruntów o tym przeznaczeniu i ich powierzchni, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o analizę aktualnych cen wolnorynkowych gruntów na terenie miasta Żywiec w transakcjach sprzedaży gruntów zajętych lub przeznaczonych pod komunikację.

Tut. organ dokonując oceny operatu szacunkowego, stwierdził, że przedłożony operat zawiera wszystkie niezbędne dane konieczne do ustalenia podejścia i metody za pomocą których dokonano wyceny, uzasadnienie dokonanego wyboru podejścia, zestawienie stosownych cen transakcyjnych oraz wnioski rzeczoznawcy majątkowego, które dotyczą określenia wartości nieruchomości. Analiza rynku nieruchomości została opisana i przedstawiona w oparciu o uregulowania prawne i standardy zawodowe obowiązujące rzeczoznawców majątkowych, natomiast wycena nieruchomości została wykonana w oparciu o transakcje porównywalne na rynku nieruchomości, w tym przypadku o najbardziej dokładne i miarodajne informacje z rynku nieruchomości na obszarze miasta Żywiec.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach... 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 lub inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

W przedmiotowej sprawie ma zastosowanie przepis art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy o szczególnych zasadach, ponieważ wydanie nieruchomości nastąpiło w terminie 30 dni przewidzianych w w/w ustawie, co zostało potwierdzone w decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej w pkt VII. gdzie organ orzekający z uwagi na nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności odstąpił od określenia terminu wydania nieruchomości z zastrzeżeniem iż niniejsza decyzja zobowiązuje do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń oraz uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez właściwego zarządcę drogi oraz uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Obowiązki wynikające z przedmiotowej decyzji nie były przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

W związku z powyższym stosownie do wyroku WSA z dnia 03 kwietnia 2012r. sygn. akt IISA/Bk 768/11 uznano, że bierne zachowanie, polegające na zaprzestaniu wykonywania uprawnień, jakie wynikają z prawa własności, oraz na nie czynieniu przeszkód w przejęciu nieruchomości przez nowego właściciela stanowi o przekazaniu władztwa faktycznego nad nieruchomością, co w konsekwencji rodzi obowiązek zwiększenia należnego odszkodowania o 5 %. Zatem wysokość odszkodowania należało powiększyć o kwotę 990,30 zł. stanowiącą 5% wartości nieruchomości.

Wobec powyższego, odszkodowanie za 9/192 części prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 9318/9, przejętej z mocy prawa na własność Powiatu Żywieckiego, zostało przyznane na rzecz spadkobierców po Teresie Chrzęszcz (poprzedniej współwłaścicielce) w wysokości łącznej 12.477,79 zł.

Obwieszczeniem z dnia 22 lipca 2015r., działając na podstawie art. 10 § 1 oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Żywiecki podał do wiadomości publicznej, że został zgromadzony materiał dowodowy w sprawie ustalenia odszkodowania za przedmiotową nieruchomość. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żywcu oraz Starostwa Powiatowego w Żywcu i opublikowane w BIP przez okres 14 dni.

Ustalając podmiot zobowiązany do wypłaty ustalonego odszkodowania należy wskazać, że stosownie do treści art. 22 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych koszty nabycia nieruchomości pod drogi, w tym odszkodowania, finansowane są na podstawie przepisów o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, przepisów o drogach publicznych. Zgodnie z art. 3 ust. 1, pkt 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.) w odniesieniu do dróg powiatowych zadania w zakresie finansowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, ochrony i zarządzania drogami publicznymi, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, finansowane są przez samorząd powiatowy.

Z uwagi na fakt, że inwestycja pn. „Budowa infrastruktury drogowej zapewniającej dojazd do nowobudowanego Szpitala Powiatowego w Żywcu” jest inwestycją dotyczącą drogi powiatowej, to odszkodowanie ustalone niniejszą decyzją zostanie wypłacone z budżetu Starostwa Powiatu Żywieckiego.

Zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Stosownie do art. 133 pkt 2 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Złożenie kwoty odszkodowania do depozytu sądowego jest równoznaczne ze spełnieniem obowiązku odszkodowawczego.

Mając na uwadze powyższe, ustalone odszkodowanie za 9/192 części w prawie własności nieruchomości oznaczonej nr 9318/9, położonej w Żywcu o nieuregulowanym stanie prawnym, zgodnie z treścią przepisu art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami winno zostać przekazane do depozytu sądowego. Złożenie kwoty odszkodowania do depozytu sądowego jest równoznaczne ze spełnieniem obowiązku odszkodowawczego.

Stosownie do art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, w tych przypadkach zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Z uwagi na fakt, że przedmiotowa decyzja dotyczy 9/192 części nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – zostanie ogłoszona w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 §1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Starosty Żywieckiego w terminie 14 dni od daty ogłoszenia decyzji.

Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art.2 ust.1 lit. h
/Dz.U. z 2015r. poz. 783 z późn. zm./



STAROSTA
Andrzej Kalata

Otrzymują :

1. Zarząd Powiatu Żywieckiego (2 egz.)
2. Wydział Finansowy w miejscu
3. A/a (3 egz.)