

GKN.III.683.23.2011.AS

Żywiec, dnia 18.05.2017r.

## 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. 2031ze zm.), 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 2016r., poz. 2147 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 **13.492,50 zł.** /słownie: **trzyście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy**/, z tytułu przejęcia z mocy prawa z dniem 11 stycznia 2008r. na własność przez Gminę Milówka decyzją Starosty Żywieckiego znak: WB-0718/15/12509/07 z dnia 08 listopada 2007r. o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej „Fajkówka” w miejscowości Kamesznica zgodnie z przebiegiem przedstawionym w załącznikach od nr 1-4 wniosku Wójta Gminy Milówka znak:RRG-5542/3/07 z dnia 20 marca 2007r. nieruchomości oznaczonej nr 13986/149 o powierzchni 376 m<sup>2</sup>, położonej w Kamesznicy.

**2. Ustalone w pkt. 1 odszkodowanie przyznać na rzecz osoby lub osób, które udokumentują swój tytuł prawny do w/w nieruchomości, na dzień przed ostatecznością decyzji Starosty Żywieckiego tj. na dzień 10 stycznia 2008r.**

**3. Z o b o w i ą z a ć** **Wójta Gminy Milówka** 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.683.23.2011.AS z dnia 26 października 2016r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia i wypłacenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną nr 13986/149 o powierzchni 376 m<sup>2</sup>, położoną w Kamesznicy, która powstała z podziału działki nr 13986/103.

W/w nieruchomość została przejęta z mocy prawa z dniem 11 stycznia 2008r. na własność przez Gminę Milówka decyzją Starosty Żywieckiego znak: WB-0718/15/12509/07 z dnia 08 listopada 2007r. o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej „Fajkówka” w miejscowości Kamesznica (której nadano rygor

natychmiastowej wykonalności). Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 11 stycznia 2008r.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów współwładającymi działką nr 13986/103 (z której podziału powstała działka nr 13986/149) na zasadach samoistnego posiadania byli: Cupek Maria c. Jana i Barbary; Kubica Józef s. Marcina i Franciszki; Kurowska Kazimiera c. Wojciecha i Agnieszki; Kurowski Franciszek s. Michała i Barbary; Snaczki Barbara; Śleziak Barbara c. Michała i Anny; Tyc Józef s. Tomasza i Agnieszki; Welniak Anna c. Antoniego i Marii; Wędzel Jan s. Michała i Anny; Wojciuch Józef s. Wojciecha i Marianny; Zawada Karolina c. Jakuba i Agnieszki.

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 właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Powyższe wskazuje, że na dzień przed przejęciem w/w nieruchomości z mocy prawa na rzecz Gminy Milówka, przedmiotowa nieruchomość miała 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 do 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 zawiadomienie z dnia 26 października 2016r., które zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Milówce 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 nieruchomości 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 2016r., poz. 2147 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. z 2004r., Nr 207, poz. 2109 ze zm., Dz. U. z 2011 Nr 165, poz. 985).

W przedmiotowej sprawie podstawę ustalenia odszkodowania stanowi operat szacunkowy z dnia 27 lipca 2016r. wraz z erratą sporządzony na zlecenie Zarządu Powiatu Żywieckiego przez rzeczoznawcę majątkowego Jana Łagosz.

Wartość rynkowa 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 lipca 2016r. wyniosła kwotę 12.850,00 zł. (wartość rynkowa prawa własności gruntu).

Z uwagi na fakt, że na terenie miejscowości Kamesznica i Gminy Milówka nie stwierdzono wystarczającej ilości transakcji w sprzedaży gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne badanie rynku zostało rozszerzone na teren całego powiatu żywieckiego. Operat szacunkowy 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 m<sup>2</sup> gruntów o tym przeznaczeniu i ich powierzchni, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o analizę aktualnych cen wolnorynkowych gruntów na terenie powiatu żywieckiego 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 powiatu żywieckiego.

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, gdzie organ orzekający nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności i określił termin 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 642,50 zł. stanowiącą 5% wartości nieruchomości.

Wobec powyższego, odszkodowanie za prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 13986/149, przejętej z mocy prawa na własność Gminy Milówka, zostało przyznane na rzecz osób legitymujących się dokumentami potwierdzającymi prawo własności bądź ich spadkobierców w wysokości łącznej 13.492,50 zł.

Obwieszczeniem z dnia 07 marca 2017r., 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 Gminy w Milówce 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. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.) w odniesieniu do dróg gminnych zadania w zakresie finansowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, ochrony i zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin.

Z uwagi na fakt, że inwestycja pn. „Lokalizacja drogi publicznej „Fajkówka” w miejscowości Kamesznica” jest inwestycją dotyczącą drogi gminnej, to odszkodowanie ustalone niniejszą decyzją zostanie wypłacone z budżetu Gminy Milówka.

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 prawo własności nieruchomości oznaczonej nr 13986/149, położonej w Kamesznicy o nieuregulowanym stanie prawnym, zgodnie z treścią przepisu art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami winno zostać przekazane do depozytu sądowego co 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 ogłoszenia, 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 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 2016r. poz. 1827/

**Otrzymują :**

1. Wójt Gminy Milówka  
ul. Jana Kazimierza 123  
34-360 Milówka

2. A/a (4 egz.)



up. STAROSTY  
Ewa Wróbel  
Z-CIA DYREKTORA WYDZIAŁU GEODEZJI  
KARTOGRAFII I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCI

