

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 2017, poz. 1496 z późn. 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 2018r., poz. 121 z późn. zm.), art. 104 i art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1257 z późn. zm.) oraz z upoważnienia Starosty Żywieckiego Nr. ZP.077.149.2017 z dnia 05.10. 2017r., do wydawania decyzji administracyjnych przez z-cę dyrektora Wydziału Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Panią Ewę Wróbel - **Starosta Żywiecki** działając z urzędu

o r z e k a

1. U s t a l i ć odszkodowanie w łącznej wysokości **10.867,50 zł. /słownie: dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy /**, z tytułu przejścia z mocy prawa z dniem 20 lipca 2017r. na własność przez Powiat Żywiecki decyzją Starosty Żywieckiego znak: WB.6740.1130.2016 z dnia 20 lutego 2017r. (sprostowaną postanowieniem z dnia 21 czerwca 2017r.) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbiórka istniejącego i budowa nowego obiektu mostowego w ciągu drogi powiatowej nr 1447 S w km 4+924” w miejscowości Sól w Gminie Rajcza - nieruchomości oznaczonej nr 9022/2 o powierzchni 242 m², położonej w Soli.

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 19 lipca 2017r.

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.683.6.2017.AS-K z dnia 07 sierpnia 2017r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia i wypłacenia

odszkodowania za nieruchomość, oznaczoną nr 9022/2 o powierzchni 242m², położoną w Soli.

W/w nieruchomość została przejęta z mocy prawa z dniem 20 lipca 2017r. na własność przez Powiat Żywiecki decyzją (której nadano rygor natychmiastowej wykonalności) tego samego organu (sprostowaną postanowieniem z dnia 21 czerwca 2017r.) znak: WB.6740.1130.2016 z dnia 20 lutego 2017r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbiórka istniejącego i budowa nowego obiektu mostowego w ciągu drogi powiatowej nr 1447 S w km 4+924” w miejscowości Sól w Gminie Rajcza. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 20 lipca 2017r.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 9022, położona w Soli, z której podziału powstała działka nr 9022/2 była we władaniu na zasadzie samoistnego posiadania przez Śląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach Oddział w Bielsku – Białej.

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 Powiatu Żywieckiego, 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 czy podmiotu 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 07 sierpnia 2017r., które

zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Rajczy 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 2018r., poz. 121 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 14 listopada 2017r. 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 listopada 2017r. wyniosła kwotę 10.350,00 zł. (wartość rynkowa prawa własności gruntu).

Z uwagi na fakt, że na terenie gminy Rajcza 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 m² 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 517,50 zł. stanowiącą 5% wartości nieruchomości.

Wobec powyższego, odszkodowanie za prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 9022/2, przejętej z mocy prawa na własność Powiatu Żywieckiego, zostało przyznane na rzecz osób legitymujących się dokumentami potwierdzającymi prawo własności bądź ich spadkobierców w wysokości łącznej 10.867,50 zł.

Obwieszczeniem z dnia 29 listopada 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 Rajczy 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 203) 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 drogowa pn. „Rozbiórka istniejącego i budowa nowego obiektu mostowego w ciągu drogi powiatowej nr 1447 S w km 4+924” w miejscowości Sól w Gminie Rajcza 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 prawo własności nieruchomości oznaczonej nr 9022/2, położonej w Soli 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 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 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – zostanie ogłoszona w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Rajczy oraz Starostwa Powiatowego w Żywcu i opublikowanie w BIP przez okres 14 dni).

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

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.

Stosownie do przepisu art. 127a przedmiotowej ustawy w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art.2 ust.1 lit. h ustawy
z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej /tekst jednolity
Dz.U. z 2016r., poz.1827 z późn. zm./



z up. STAROSTY

inż. Ewa Wróbel
Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU GÓDEZJI,
KARTOGRAFII I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Otrzymują :

1. Zarząd Powiatu Żywieckiego (2 egz.)
2. Wydział Finansowy w miejscu
3. A/a (4 egz.)