

Żywiec, dnia 30.01.2019r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, 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 2018r., poz. 1474 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. 2204 z późn. zm.), art. 104 i art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm. w związku z art. 16 ustawy z dnia 12 maja 2017r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017r., poz. 935) oraz z upoważnienia Starosty Żywieckiego Nr. ZP.077.18.2018 z dnia 09.04.2018r., do wydawania decyzji administracyjnych przez dyrektora Wydziału Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami - **Starosta Żywiecki** działając z urzędu

o r z e k a

- 1. U s t a l i ć** odszkodowanie w wysokości **2.330,00 zł. /słownie: dwa tysiące trzysta trzydzieści złotych/**, 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 13986/143 o powierzchni 75 m², 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.683.22.2011.AS z dnia 26 października 2016r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia i wypłacenia

odszkodowania za nieruchomość oznaczoną nr 13986/143 o powierzchni 75 m², położoną w Kamesznicy, która powstała z podziału działki nr 13986/99.

Decyzją z dnia 18 maja 2017r. znak: GKN.III.683.22.2011.AS Starosta Żywiecki orzekł o ustaleniu odszkodowania za przedmiotową nieruchomość. Po rozpatrzeniu odwołania Wójta Gminy Milówka Wojewoda Śląski decyzją z dnia 02 listopada 2017r. orzekł o uchynieniu w całości decyzji Starosty Żywieckiego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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 działka nr 13986/99, położona w Kamesznicy, z której podziału powstała działka nr 13986/143 była samoistnym posiadaniu: Marii Cupek w 1/15 części, Franciszka Kubica w 1/15 części, Józefa Kubica w 1/60 części, Kazimierzy Kurowskiej w 1/12 części, Franciszka Kurowskiego w 1/10 części, Barbary Snaczki w 1/15 części, Barbary Śleziak w 1/10 części, Józefa Tyc w 2/15 częściach, Stefanii Walkarz w 1/30 części, Anny Wełniak w 1/12 części, Jana Wędzel w 1/12 części, Józefa Wojciuch w 1/10 części i Karoliny Zawada w 1/15 części.

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 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 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 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. 2204 z późn. zm.). Według przepisu art. 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 28 września 2018r. sporządzony na zlecenie Zarządu Powiatu Żywieckiego przez rzeczoznawcę majątkowego Katarzynę Balcer.

Wartość rynkowa w/w nieruchomości, oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu przedmiotu wyceny z daty wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej „Fajkówka” w miejscowości Kamesznica wynosi kwotę 2.330,00zł. (wartość rynkowa prawa własności gruntu).

Rzeczoznawca uwzględniając cel i zakres wyceny, przeznaczenie nieruchomości, a także jej stan prawny oraz informacje rynkowe o podobnych nieruchomościach, do określenia wartości przedmiotu wyceny zastosował metodę korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym.

Wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności została określona na podstawie zebranych informacji oraz przeprowadzonych analiz, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wartość gruntu oszacowano po dokonaniu analizy rynku nieruchomości przy zastosowaniu wykładni art. 134 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te wprowadzają do porządku prawnego tzw. zasadę korzyści, która zakłada że odszkodowanie nie może pomijać zwiększenia wartości nieruchomości spowodowanego przeznaczeniem na cel publiczny. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości nie jest zgodne z celem wywłaszczenia.

Dokonana analiza rynku nieruchomości przeznaczonych jako drogowe bądź mających charakter drogowy z uwagi na małą aktywność została rozszerzona na obszar całego powiatu żywieckiego. Na terenie powiatu żywieckiego odnotowano kilkanaście transakcji gruntami o charakterze komunikacyjnym. Przedmiotem transakcji było prawo własności bądź też udział w prawie własności, a stronami transakcji były osoby fizyczne, bądź osoby fizyczne i jednostki samorządu terytorialnego. Dokonano również analizy nieruchomości przeznaczonych pod tereny leśne, zieleń, tereny przeznaczone do zalesienia. Rynek nieruchomości tego rodzaju wykazuje niską aktywność. Jednostkowe ceny transakcyjne osiągnane za nieruchomości porównywane o przeznaczeniu pod tereny leśne, zieleń tereny pod zalesienie kształtują się poniżej średniej ceny uzyskiwanej za nieruchomości o przeznaczeniu komunikacyjnym. Zgodnie z obowiązującym stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego wykonana analiza uwzględnia stan nieruchomości na dzień wydania decyzji.

Cechy przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości porównawczych, a także analiza jednostkowych cech transakcyjnych osiągnanych za grunty porównywalna do przedmiotowej działki o przeznaczeniu pod tereny leśne, zieleń, tereny pod zalesienie oraz o przeznaczeniu komunikacyjnym stanowią iż dla przedmiotowej nieruchomości występuje zasada korzyści – przeznaczenie pod cel publiczny powoduje wzrost wartości gruntu. Wartość gruntu określona w oparciu o ceny transakcyjne osiągnane za grunty pod zieleń kształtuje się na niższym poziomie od wartości oszacowanej w oparciu o ceny transakcyjne za grunty drogowe.

W związku z powyższym, wartość nieruchomości oszacowano w oparciu o ceny transakcyjne osiągnane za nieruchomości o przeznaczeniu komunikacyjnym.

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.

Wartość rynkowa w/w nieruchomości, oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu przedmiotu wyceny z daty wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej „Fajkówka” oraz poziomu cen z lat 2016-2018r. wyniosła kwotę 2.330,00 zł. (wartość rynkowa prawa własności gruntu).

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 nie ma zastosowania przepis art. 18 ust. 1e pkt 3 ustawy o szczególnych zasadach, ponieważ do przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na cel inwestycji doszło na podstawie decyzji ustalającej lokalizację drogi, a nie decyzji zezwalającej na jej realizację.

Obwieszczeniem z dnia 19 października 2018r., 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 203) w odniesieniu do dróg gminnych zadania w zakresie finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony oraz 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 13986/143, 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 (wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Milówce 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 2018r., poz.1044 z późn. zm./*

z up. STAROSTY
m. Andrzej Piecha
DYREKTOR WYDZIAŁU GEODEZJI,
KARTOGRAFII I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI

Otrzymują :

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

2) A/a (4 egz.)