

## STAROSTA WADOWICKI

### DECYZJA Nr 4

NGG.683.9.2014

Wadowice, dnia 10.09.2015r.

Na podstawie art.12 art. 18 ust.1, ust.3, art.23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych ( tekst jednolity Dz. U z 2013r., poz. 687 z późn. zm. ), art.8, art.113 ust.6 i 7, art.118a ust.2, art. 129 ust.5 pkt.3, art.130 ust.2, art.132 ust. 1a, ust.2, ust.5, art.133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 782 z późn. zm), art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego ( tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.267 z późn. zm. ),

**Starosta Wadowicki** – wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej,

#### o r z e k a :

1.Ustalić odszkodowanie w łącznej wysokości **309,00zł ( słownie: trzysta dziewięć 00/100 zł )** za utratę prawa własności do udziału 4/12 części w nieruchomości niezabudowanej obejmującej działkę nr **8690/1** o pow. 0,0012ha, położonej w obrębie Kęty Tereny Przemysłowe m. Kęty.

Działka nr **8690/1** o pow. 0,0012ha, położona w obrębie Kęty Tereny Przemysłowe m. Kęty, na podstawie decyzji Starosty Oświęcimskiego Nr 1/10/K znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 01.03.2010r. wraz z postanowieniami prostującymi Starosty Oświęcimskiego znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 05.03.2010r. , znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 27.12.2010r. oraz znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 09.10.2013r. została przejęta pod inwestycję drogową pn.: „Budowa chodnika dla pieszych w ciągu ul. Wszystkich Świętych w Kętach”.

2.Odszkodowanie ustalone w pkt.1 wypłaci Zarząd Powiatu w Oświęcimiu, jednorazowo w terminie 14-tu dni, licząc od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

3.Zobowiązać Powiat Oświęcimski do złożenia ustalonego w pkt.1 niniejszej decyzji odszkodowania do depozytu Sądu Rejonowego w Oświęcimiu, w terminie 14 dni, licząc od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

4.Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

5.Wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

6. Niniejsza decyzja podlega wywieszeniu na okres 14-tu dni na tablicach ogłoszeń: Starostwa Powiatowego w Wadowicach ul. Mickiewicza 24 , Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu ul. Wyspiańskiego 10 oraz na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Wadowicach.

### Uzasadnienie :

Starosta Oświęcimski decyzją Nr 1/10/K znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 01.03.2010r. udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa chodnika dla pieszych w ciągu ul. Wszystkich Świętych w Kętach”. Do przedmiotowej decyzji Starosta Oświęcimski wydał postanowienia prostujące znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 05.03.2010r. oraz znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 27.12.2010r.

Przedmiotowa decyzja została wydana na podstawie art.11a, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i zatwierdziła podział działki **nr 8690** na działki **nr 8690/1 o pow. 12m<sup>2</sup>** ( zajęta pod drogę ), nr 8690/2 .

Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 06.04.2010r. i z tym dniem działka **nr 8690/1** o pow. 0,0012 ha stała się własnością Powiatu Oświęcimskiego.

Wojewoda Małopolski decyzją znak:WI-IX.7821.1.14.11 z dnia 19 grudnia 2011r. na podstawie art. 158 § 1 i 2 kodeksu postępowania administracyjnego stwierdził , że decyzja Starosty Oświęcimskiego Nr 1/10/K znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 01.03.2010r. o zezwoleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa chodnika dla pieszych w ciągu ul. Wszystkich Świętych w Kętach” wraz z postanowieniami prostującymi Starosty Oświęcimskiego znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 05.03.2010r. oraz znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 27.12.2010r, została wydana z naruszeniem prawa. Z treści przedmiotowej decyzji Wojewody Małopolskiego wynika, że ww. decyzja Starosty Oświęcimskiego wywołała nieodwracalne skutki prawne, z tego powodu nie stwierdza się jej nieważności.

Starosta Oświęcimski postanowieniem znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 09.10.2013r. dokonał sprostowania swojej decyzji Nr 1/10/K znak: WAB.7330-1/10/K z dnia 01.03.2010r.

Wojewoda Małopolski postanowieniem znak: WS-VI.7570.2.225.2013.ŁG z dnia 19 grudnia 2013r. wyznaczył Starostę Wadowickiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej do załatwienia sprawy ustalenia i wypłaty odszkodowania między innymi za nieruchomość obejmującą działkę nr 8690/1 o pow. 0,0012 ha, położoną w obrębie Kęty Tereny Przemysłowe m. Kęty.

Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej KR2E/00002380/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Kętach na dzień wydania decyzji przez Starostę Oświęcimskiego, właścicielami działki nr 8690, z której powstała działka nr 8690/1, byli Pan Sławomir Szyc i Pani Małgorzata Szyc w udziale 3/12 części we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

Pan Marek Jarominek w udziale 1/12 części, Pani Helena Lekston w udziale 4/12 części, Pan Józef Lekston w udziale 4/12 części.

W dziale III i IV przedmiotowej księgi wieczystej brak jest wpisów dotyczących bezpośrednio części działki nr 8690, z której powstała działka 8690/1.

Józef Lekston współwłaściciel działki nr 8690/1 w udziale 4/12 części, jest nieznanym z miejsca pobytu. Mimo podejmowanych działań, organowi prowadzącemu niniejsze postępowanie nie udało się ustalić adresu zameldowania Józefa Lekston oraz daty i miejsca jego zgonu.

W oparciu o art.23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami udział w wysokości 4/12 części w sprawie własności nieruchomości obejmującej działkę nr 8690/1 o pow.0,0012ha, położonej w obrębie Kęty Tereny Przemysłowe m. Kęty, stanowi część nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Mając na uwadze powyższe Starosta Wadowicki na podstawie art.114 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w dniu 29 maja 2015r. w prasie o zasięgu ogólnopolskim tj. Rzeczypospolitej, na stronie internetowej Starosta Powiatowego w Wadowicach, na tablicy ogłoszeń Starosta Powiatowego w Oświęcimiu oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Kętach zamieścił ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania zmierzającego do ustalenia i wypłaty odszkodowania za utratę prawa własności udziału w wysokości 4/12 części, którego stan prawny jest nieuregulowany, w nieruchomości obejmującej działkę nr 8690/1 o pow.0,0012ha, położonej w obrębie Kęty Tereny Przemysłowe m. Kęty.

Starosta Wadowicki w ww. ogłoszeniu poinformował, że jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do opisanej wyżej nieruchomości, zostanie wszczęte postępowanie zmierzające do ustalenia i wypłaty odszkodowania za utratę prawa własności udziału w wysokości 4/12 części, którego stan prawny jest nieuregulowany, w nieruchomości obejmującej działkę nr 8690/1 o pow.0,0012ha, położonej w obrębie Kęty Tereny Przemysłowe m. Kęty.

W wyznaczonym terminie dwóch miesięcy nie zgłosiły się osoby które wykazałyby, że przysługują im prawa rzeczowe do udziału 4/12 części w nieruchomości obejmującej opisaną powyżej działkę.

Na podstawie art. 12 ust. 4f dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, przysługuje odszkodowanie, którego wysokość ustala się według stanu nieruchomości z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie ustala się na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej w formie operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Starosta Wadowicki zlecił rzeczoznawcy majątkowemu, wyłonionemu w trybie przetargu, Panu Tomaszowi Brandysowi sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej obejmującej działkę nr **8690/1** o pow. 0,0012 ha, położonej w jednostce

ewidencyjnej 121304\_4 Kęty Miasto, obręb: Kęty Tereny Przemysłowe, w celu ustalenia odszkodowania.

Rzeczoznawca majątkowy Pan Tomasz Brandys sporządził operat szacunkowy z dnia 22.04.2014r.( aktualizowany w dniu 21.04.2015r. ) określający wartość działki nr 8690/1.

Z treści sporządzonego operatu wynika, że działka będąca przedmiotem wyceny na dzień 01.03.2010r. znajdowała się na obszarze, dla którego obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan został zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kętach nr XXX/243/2005 z dnia 29.06.2005r. z póź. zm. Według ww. planu działka nr 8690, z której powstała działka nr 8690/1 położona była na terenie o przeznaczeniu:

**MU** – tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej,

**KDL** – tereny dróg publicznych (lokalnych).

Mając na uwadze cel oraz charakter przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy Pan Tomasz Brandys w operacie szacunkowym z dnia 22.04.2014r. ( aktualizowanym w dniu 21.04.2015r. ), określił wartość rynkową gruntu przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz innymi przepisami prawno – metodologicznymi, mając na uwadze cel, rodzaj , położenie nieruchomości, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz dostępne dane rzeczoznawca majątkowy w swoim operacie określił wartość gruntu w oparciu o podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Stan nieruchomości do wyceny został przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Tomasza Brandys określony w oparciu o dokumentację fotograficzną załączoną do operatu szacunkowego z daty Skawina, 23 listopada 2010r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jarosława Zygmunt.

Wartość rynkową działki nr 8690/1 o pow. 12m<sup>2</sup> obliczono według formuły:

$12m^2 \times 77,21 \text{ zł}/m^2 = 926,52 \text{ zł}$  po zaokrągleniu **927,00 zł** ( **słownie: dziewięćset dwadzieścia siedem 00/100 zł** ).

Starosta Wadowicki decyzją Nr 1 znak: NGG.683.9.2014 z dnia 23.06.2014r., decyzją Nr 2 znak: NGG.683.9.2014 z dnia 30.10.2014r oraz decyzją Nr 3 znak: NGG.683.9.2014 z dnia 19.05.2015r. ustalił odszkodowanie za utratą prawa własności udziału 8/12 części w nieruchomości obejmującej działkę nr 8690/1 o pow. 0,0012ha, na łączną kwotę 618,00 zł na rzecz jej współwłaścicieli.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny udziału 4/12 części w nieruchomości obejmującej działkę nr 8690/1, po nieznanym z miejsca pobytu Józefie Lekston, przedmiotem obecnie prowadzonego postępowania było ustalenie odszkodowania za udział 4/12 części.

Opinia biegłego w formie operatu szacunkowego jest dokumentem, któremu przepisy procedury administracyjnej dają pełny walor dowodowy, co oznacza, że podlega on ocenie, jak każdy inny dowód w postępowaniu administracyjnym. Na podstawie art. 80 Kpa rozpoznający sprawę organ administracyjny ma prawo i obowiązek ocenić dowodową wartość operatu szacunkowego, zbadać czy przedłożona mu opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12.12.2007r. syg. akt. ISA/Wa 1484/07).

W szczególności ocena ta musi dotyczyć prawidłowości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości wycenianej nieruchomości w korelacji z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11.12.2008r. syg. akt. ISA/Wa 1174/08).

Po analizie przedłożonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, w ocenie organu I instancji opracowanie autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Pana Tomasza Brandys z dnia 22.04.2014r.( aktualizowane w dniu 21.04.2015r. ) zostało wykonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Opinia jest zupełna, logiczna i wiarygodna, rzeczoznawca prawidłowo ustalił wysokość odszkodowania biorąc pod uwagę treść wyżej powołanych przepisów prawnych.

Zawiadomienie o wartości udziału 4/12 części w działce nr 8690/1 oraz o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym określającym jej wartość, a także zawiadomienie o możliwości zapoznania się z całością akt sprawy na podstawie art.10 kpa zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Starosta Powiatowego w Wadowicach, Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu oraz Urzędu Gminy w Kętach.

W wyznaczonym terminie, nikt nie zgłosił się celem przeglądu akt. sprawy.

Na podstawie art.133 pkt.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego.

Mając na uwadze całość dokumentów zgromadzonych w sprawie oraz treść ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, należało orzec jak w sentencji.

**Pouczenie:**

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w terminie 14-tu dni licząc od dnia jej otrzymania za pośrednictwem organu, który tę decyzję wydał.

Zgodnie z art.2 ust.1 pkt.1 lit. H ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 783 ) niniejsza czynność urzędowa nie podlega opłacie skarbowej

Otrzymują:

1. Zarząd Powiatu w Oświęcimiu

32-602 Oświęcim, ul. Wyspiańskiego 10

( *dotatkowo 1 egz. decyzji po jej uprawomocnieniu celem złożenia wniosku o depozyt Sądowy*)

2.a/a NGG/UJ