



# STAROSTA NOWOTARSKI

Nowy Targ, dnia 25.09.2024r.

Nasz znak: GN.683.2.235.2022.GK

## DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i ust. 5, art. 18 ust.1, ust.3, art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j Dz.U. z 2024r., poz. 311), art. 118 a ust 2 i 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, 2 i 3, art.133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U. z 2024 r., poz. 572), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego

### o r z e k a m:

1. o ustaleniu odszkodowania – w wysokości **557 543 zł** (słownie: *pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset czterdzieści trzy złote*), bez zastosowania art. 18 ust.1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych za nieruchomość **o nieuregulowanym stanie prawnym oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 7312 o pow. 0,3306 ha, położoną w Krościenku n/D**, która z mocy prawa, **stała się własnością Gminy Krościenko n/D**.
2. o zobowiązaniu **Gminy Krościenko n/D** reprezentowanej przez Wójta Gminy do wystąpienia do Sądu Rejonowego z wnioskiem o złożenie **do depozytu sądowego, ustalonego w pkt 1 odszkodowania** w terminie 14 dni od dnia, kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a następnie do złożenia odszkodowania do depozytu sądowego.

### Uzasadnienie

Na wniosek Wójta Gminy Krościenko n/D Starosta Nowotarski wydał decyzję nr Z-6/22 z dnia 03.08.2022r., znak: BA.6740.4.4.2022.BB. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa odcinka drogi gminnej nr 362376 K klasy D, polegająca na budowie nowego odcinka drogi gminnej nr (...) wraz z niezbędną infrastrukturą w Gminie Krościenko n/D (...) w ramach zadania pn.: „Budowa zintegrowanej sieci tras rowerowych (...) - budowa kładki rowerowej przez Dunajec pomiędzy Krościenkiem n/D i Szczawnicą”. Na skutek wniesionego odwołania Wojewoda Małopolski decyzją z dnia 18.09.2023r. znak WI-VI.7821.1.38.2022.MP częściowo zmienił zaskarżoną decyzję, a częściowo utrzymał ją w mocy. Decyzja stała się ostateczna w dniu 18.09.2023r.

Zgodnie z punktem I ww. decyzji inwestycja została przewidziana do realizacji m.in. na działce ewidencyjnej nr 7312 o pow.0,3306 ha, położonej w liniach rozgraniczających teren inwestycji. Ww. działka ewidencyjna z mocy prawa stała się własnością Gminy Krościenko n/D.

**Starosta Nowotarski rozważył stan prawny i faktyczny sprawy.**

**Na podstawie zebranego materiału dowodowego stwierdzono, co następuje.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024r., poz.311) nieruchomości objęte decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji

drogowej znajdujące się w liniach rozgraniczających teren inwestycji stają się z mocy prawa:

- 1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
- 2) własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych - z dniem, w którym decyzja ta stała się ostateczna. Za utratę prawa własności **przysługuje odszkodowanie**, które ustala się na rzecz dotychczasowych właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych nieruchomości oraz osób, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18.

*W myśl art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Jeżeli na nieruchomościach (...) lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw. Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały.*

Mając na uwadze powyższe okoliczności tutejszy Organ wszczął postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za ww. działkę ewidencyjną. Na podstawie treści księgi wieczystej nr NS1T/00018892/2 ustalono, że na dzień, kiedy decyzja ZRiD pn.: „Rozbudowa odcinka drogi gminnej nr 362376 K klasy D, polegająca na budowie nowego odcinka drogi gminnej nr (...) wraz z niezbędną infrastrukturą w Gminie Krościenko n/D (...) w ramach zadania pn.: „Budowa zintegrowanej sieci tras rowerowych (...) - budowa kładki rowerowej przez Dunajec pomiędzy Krościenkiem n/D i Szczawnicą”, stała się ostateczna, t.j. w dniu 18.09.2023 r., stanowiła własność Pana Józefa Plewy s. Wojciecha i Katarzyny. Przedmiotowa nieruchomość nie była obciążona ograniczonym prawem rzeczowym ani hipoteką. Pan Jan Plewa zmarł w dniu 06.07.1990r. Pismem z dnia 31 maja 2024r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny poinformował, iż nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłym. Nie odnotowano również w rejestrze spadkowym aktu poświadczenia dziedziczenia. W tym stanie rzeczy tutejszy organ stwierdził, iż z uwagi na fakt, że dotychczasowy właściciel przedmiotowej nieruchomości nie żyje, a postępowanie spadkowe po nim nie zostało przeprowadzone, nie można ustalić osób, którym przysługują prawa do ww. nieruchomości. Zatem należy uznać, że działka nr 7312, położona w Krościenku n/D jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w takiej sytuacji wynika wprost z art. 118 a ust. 3 u.g.n. i art. 133 pkt 2 do którego jako przepisu regulującego wypłatę odszkodowania odsyła art. 12 ust. 5 i art. 23 ustawy z 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W postępowaniu odszkodowawczym prowadzonym w trybie powyższej ustawy zastosowanie znajdują przepisy art. 113 ust. 6 i 7 u.g.n. Również w wyroku NSA w Warszawie z dnia 19 stycznia 2016r. I OSK 1105/14 sąd orzekł cyt. „ (...)Na mocy art. 23 specustawy, w niniejszej sprawie odpowiednie zastosowanie znajdował art. 133 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 2010, Nr 102, poz. 651), co

umknęło uwadze zarówno organów administracji, jak i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Zgodnie z tym przepisem, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przewyciężenia przeszkody lub gdy odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Co do zasady, odszkodowanie wypłaca się do depozytu sądowego, gdy wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, o których mowa w [art. 113 ust. 6](#) u.g.n., przy czym zgodnie z [art. 113 ust. 7](#) u.g.n., za takie uważa się również nieruchomości, których właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego lub nie zostało ono zakończone. W tym ostatnim przypadku nie ma osób uprawnionych do odebrania odszkodowania albo osoby takie nie są znane.(...)”.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Starosta Nowotarski ogłoszeniem z dnia 19.07.2024r., znak: GN.683.2.235.2022.GK, ogłoszonym w sposób określony art. 49 k.p.a. podał do publicznej wiadomości informację o wszczęciu postępowania zmierzającego do ustalenia odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Ogłoszenie Starosty Nowotarskiego zostało zamieszczone na stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Nowym Targu w dniu 19.07.2024r. oraz podane do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Krościenku n/D w terminie od 19.07.2024r. do 02.08.2024r. W terminie 14 dni od zamieszczenia nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa do tej nieruchomości.

Stosownie do normy art. 130 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości (art. 134 ust. 1 w/w ustawy). Definicję wartości rynkowej zawiera art. 151 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym *wartość rynkową nieruchomości* stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Mając zatem powyższe na uwadze, kluczową kwestią z punktu rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy jest ustalenie prawidłowej wysokości odszkodowania za prawo własności nieruchomości, opierając się na opinii biegłego, tzn. operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Szczegółowe zasady dotyczące wyceny takich nieruchomości reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości ( *Dz.U.2023 poz. 1832*).

Na zlecenie tutejszego Organu rzeczoznawca majątkowy Pani Danuta Becher w dniu 24 listopada 2023r. sporządziła operat szacunkowy, określający wartość ww. nieruchomości, który jest podstawą do określenia wysokości odszkodowania. W oparciu o ww. operat ustalono odszkodowanie za grunt w wysokości 557 543 zł.

Dokonano analizy w/w operatu szacunkowego mając na względzie przepis art. 80 Kpa i stwierdzono, że został on sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Rzeczoznawca majątkowy, mając na uwadze cel wyceny, przepisy prawa oraz wytyczne metodyczne, określił wartość rynkową nieruchomości zgodnie z art. 134 ust 1 ugn. Do określenia wartości gruntu rzeczoznawca zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, dokonując określenia wartości rynkowej nieruchomości jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy założeniu, że wartość

wycenianej nieruchomości jest równa cenie jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności (*przy porównaniu transakcji nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i usługową*) dokonano podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Spośród analizowanych nieruchomości rzeczoznawca wybrał 16 nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej pod względem przyjętych atrybutów. Po uwzględnieniu współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości rzeczoznawca określił wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu na poziomie 168,65 zł/m<sup>2</sup>. Rzeczoznawca w powyższym przypadku określił wartość nieruchomości wg aktualnego sposobu użytkowania, *zgodnie z art. 134 ugn* w związku z faktem, iż realizacja celu publicznego jakim jest budowa drogi gminnej nie powoduje zwiększenia wartości nieruchomości. Zatem wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 7312 określona jako iloczyn oszacowanej wartości jednostkowej i powierzchni przedmiotowej działki wynosi 557 543 zł. W wyniku przeprowadzonej analizy tutejszy Organ uznał, że operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono wysokość odszkodowania za ww. nieruchomość, został sporządzony w sposób należyty, zgodnie z wymogami prawa, a zatem określona w operacie wartość rynkowa prawa własności nieruchomości może stanowić podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu utraty prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Jednocześnie w niniejszym postępowaniu przeprowadzono postępowanie wyjaśniające odnośnie zasadności zastosowania art. 18 ust.1e pkt 3 *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych cyt., 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 oraz 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 wartości prawa użytkowania wieczystego*". Mając na uwadze powyższe okoliczności pismem z dnia 27.12.2022r. znak: GN.683.3.12.2022.GK, zwrócono się do Wójta Gminy Krościenko n/D o przedłożenie dokumentów (protokołów zdawczo-odbiorczych bądź jednostronnych oświadczeń właścicieli nieruchomości, potwierdzających datę wydania nieruchomości, celem zbadania, czy istnieją przesłanki do powiększenia wysokości odszkodowania zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej (5%)". W piśmie z dnia 05.02.2023r. znak: GiGG.6822.33.2022.JK Wójt Gminy poinformował, iż nie były sporządzane protokoły zdawczo-odbiorcze jak również właściciele nie składali jednostronnych oświadczeń potwierdzających datę wydania nieruchomości. Wobec powyższego stwierdzono brak podstaw do zastosowania art. 18 ust.1e *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, zgodnie z którym wysokość odszkodowania powiększa się o 5%, z tytułu wydania nieruchomości na cele realizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do art.10 kpa strony postępowania poinformowano o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości jego uzupełnienia. Strony nie wniosły zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie. **Mając na uwadze powyższe okoliczności postanowiono jak w sentencji niniejszej decyzji.**

## **Pouczenie:**

*Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w Krakowie za pośrednictwem Starosty Nowotarskiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.*

*Zgodnie z art. 127a k.p.a. przed upływem 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. Za wydanie przedmiotowej decyzji nie pobrano opłaty skarbowej, zgodnie z art. 2 . 1 pkt.1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).*

Z up. STAROSTY  
mgr inż. Krzysztof Sanek  
NACZELNIK

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

*/podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym \* /*

-----  
\* W przypadku doręczenia korespondencji za pośrednictwem operatora pocztowego, zastosowanie znajduje art. 39<sup>3</sup> ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, zgodnie z którym wydruk pisma stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie, wydanym przez organ administracji publicznej w postaci elektronicznej, przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego. Szczegółowe informacje dotyczące daty i sposobu podpisania dokumentu oraz jego identyfikator, ze wskazaniem osoby podpisującej, można odczytać z tabeli załączonej do pism

## **Otrzymują:**

1. Wójt Gminy Krościenko n/D – *(działający w imieniu Gminy ) - decyzja + obwieszczenia o wydaniu decyzji do umieszczenia na stronie internetowej przez okres 14 dni - ePuap*
2. Biuletyn Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Nowym Targu *(umieszczenie obwieszczenia o wydaniu decyzji na stronie internetowej przez okres 14 dni),*
3. a/a