

Oświęcim, dnia 24 maja 2021 r.

SGG.683.13.12.2016

### DECYZJA nr 6

Działając na podstawie art. 12 ust. 4a, ust. 4f, ust. 5, art. 18 ust. 1, art. 22 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.) w zw. z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 688), art. 113 ust. 6 i ust. 7, art. 118a ust. 2 i ust. 3, art. 129 ust. 5 pkt 3, art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1a, ust. 2, art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 16 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 poz. 935)

#### Starosta Oświęcimski

1. Ustala odszkodowanie za udziały równe 48/480 części w nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiącej działkę nr 229/488 o pow. 0,0637 ha położoną w jedn. ew. Oświęcim – miasto obręb Stare Stawy przejętej z mocy prawa na rzecz Gminy Miasto Oświęcim na podstawie decyzji nr 2/16 Starosty Oświęcimskiego znak: WAB.6747.7.2015 z dnia 9 maja 2016 r. zezwalającej na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi od ul. Zaborskiej w rejonie OSP w kierunku ul. Zatorskiej w Oświęcimiu – etap I w km 0+020,0 do km 0+626,4” w wysokości 14.160,00 zł (słownie: czternaście tysięcy sto sześćdziesiąt złotych 00/100).
2. Stwierdza, że do wypłaty ustalonego powyżej odszkodowania zobowiązany jest Prezydent Miasta Oświęcim z budżetu Gminy Miasto Oświęcim, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
3. Zobowiązuje Prezydenta Miasta Oświęcim do złożenia ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowania, na okres 10 lat do depozytu sądowego w terminie 14-tu dni licząc od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.
4. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

#### Uzasadnienie

Starosta Oświęcimski decyzją nr 2/16 znak: WAB.6747.7.2015 z dnia 9 maja 2016 r. zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi od ul. Zaborskiej w rejonie OSP w kierunku ul. Zatorskiej w Oświęcimiu – etap I w km 0+020,0 do km 0+626,4”. Na mocy ww. decyzji działka nr 229/488 o pow. 0,0637 ha położona w jedn. ew. Oświęcim – miasto obręb Stare Stawy w dniu ostateczności decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (tj. 22 czerwca 2016 r.) została w całości przejęta na rzecz Gminy Miasto Oświęcim.

Art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stanowi, że decyzję o odszkodowaniu wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowej, a do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto w myśl art. 12 ust. 4f

Informacje o przetwarzaniu Danych Osobowych (RODO) przez Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu znajdują się pod adresem: <http://www.powiat.oswiecim.pl/starostwo-powiatowe/przetwarzanie-danych-osobowych>.

ww. ustawy odszkodowanie za nieruchomości, które stały się z mocy prawa własnością jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Krag stron postępowania należy ustalić na podstawie stanu prawnego nieruchomości określonego w księdze wieczystej, zbiorze dokumentów lub innych dokumentach potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości.

Na podstawie stanu ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu, Wydział V Ksiąg Wieczystych ustalono, że współwłaścicielem wskazanej powyżej nieruchomości na dzień przejęcia jej przez Gminę Miasto Oświęcim (tj. 22 czerwiec 2016 r.) był między innymi: Ludwik Ślusarczyk w udziale 48/480 cz., ujawniony jako współwłaściciel na podstawie umowy wykupu drobnych dzierżaw (sygn. R.IV.2-3/BT z 17 października 1938 r.) zatwierdzonej przez Starostwo Białskie 13 grudnia 1938 r., pełnomocnictwa Rep A 2152 z dnia 5 grudnia 1933 r., pełnomocnictwa Rep A 1828 z dnia 29 września 1934 r., pełnomocnictwa Rep A 2839 z dnia 28. maja 1938 r.

Dział III księgi wieczystej na dzień ostateczności decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej był wolny od wpisów. W dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej na dzień ostateczności decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej wpisane były dwie hipoteki obciążające udział w przedmiotowej nieruchomości należący do innego współwłaściciela.

Organ powziął informację, że Ludwik Ślusarczyk, urodzony 30 lipca 1904 r., zmarł 12 czerwca 1978 r. Według pozyskanego do akt sprawy odpisu skróconego aktu zgonu Ludwik Ślusarczyk s. Franciszka i Katarzyny urodzony 30.07.1904 r. zmarł 12 czerwca 1978 r. w Oświęcimiu. Spadek po Ludwiku Ślusarczyku, zmarłym 12 czerwca 1978 r. w Oświęcimiu, zgodnie z prawomocnym postanowieniem sądu nabyła żona spadkodawcy Weronika Ślusarczyk w 1/2 części oraz siostry spadkodawcy Genowefa Gawron i Anna Gawron po 1/4 części. Pozyskane dokumenty wskazują, że nazwisko „Ślusarczyk” było zapisywane również jako „Ślósarczyk” lub „Ślósarczyk”.

Z pozyskanych do akt sprawy odpisów skróconych aktów zgonu wynika, że Weronika Ślusarczyk zmarła 17 marca 2000 r., Genowefa Gawron zmarła 4 września 1983 r., Anna Gawron zmarła 10 lipca 1988 r.

Pismem z dnia 7 września 2020 r. Sąd Rejonowy w Oświęcimiu I Wydział Cywilny poinformował, że po spadkodawczyni Weronice Ślusarczyk (vel Ślusarczyk) zmarłej 17 marca 2000 r. nie zarejestrowano sprawy o stwierdzenie nabycia spadku, sporządzenie spisu inwentarza czy wykazu inwentarza, ani oświadczeń o przyjęciu bądź odrzuceniu spadku.

Pismami z dnia 31 lipca 2020 r. oraz z dnia 19 marca 2021 r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej poinformował, że w Wydziale I Cywilnym i Wydziale X Cywilnym tego Sądu nie toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po Genowefie Gawron zmarłej 4 września 1983 r.

Pismami z dnia 15 października 2020 r. oraz z dnia 5 lutego 2021 r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej poinformował, że w Wydziale I Cywilnym i Wydziale X Cywilnym tego Sądu nie toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po Annie Gawron zmarłej 10 lipca 1988 r.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania za nieruchomości

Informacje o przetwarzaniu Danych Osobowych (RODO) przez Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu znajdują się pod adresem: <http://www.powiat.oswiecim.pl/starostwo-powiatowe/przetwarzanie-danych-osobowych>.

przejęte pod inwestycje drogowe stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18. W myśl art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami za 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, jak również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Mając powyższe na uwadze, tutejszy organ stwierdził, iż działka nr 229/488 o pow. 0,0637 ha jedn. ewid. Oświęcim – miasto obręb Stare Stawy stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ramach prowadzonego postępowania zlecono biegłemu wykonanie wyceny działki drogowej. Operatem szacunkowym z dnia 25 maja 2020 r. rzeczoznawca majątkowy Pan Zbigniew Kostarczyk określił dla potrzeb ustalenia odszkodowania, wartość nieruchomości przejętej w ramach przedmiotowego zamierzenia. W operacie rzeczoznawca ustalił wartość działki nr 229/488 obręb Stare Stawy na kwotę 141.600,00 zł, z czego 62.400,00 zł stanowi wartość gruntu na działce nr 229/488 o pow. 637 m<sup>2</sup> przy poziomie 97,98 zł/m<sup>2</sup>, 75.000,00 zł stanowi wartość składników budowlanych, 4.200,00 zł – wartość składników roślinnych.

Sprawdzone opracowanie pod względem formalnym i rachunkowym oraz prawidłowości zawartych danych, w zakresie kontroli jaka przysługuje organowi i nie wkracza w wiedzę fachową. Operat został przyjęty jako dowód w sprawie.

Zawiadomieniem znak: SGG.683.13.12.2016 z dnia 6 lipca 2020 r. Organ poinformował stronę postępowania – Prezydenta Miasta Oświęcim – o sporządzonym operacie szacunkowym i oszacowanej wartości działki nr 229/488 obręb Stare Stawy.

Na podstawie art. 23 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz art. 113 ust. 7, art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w prasie o zasięgu ogólnopolskim, na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Oświęcim, Starosta Oświęcimski zamieścił ogłoszenie nr 5 z dnia 1 marca 2021 r. o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego zmierzającego do ustalenia odszkodowania za udziały przysługujące Weronice Ślósarczyk, Genowefie Gawron, Annie Gawron (spadkobierczyniom Ludwika Ślósarczyka vel Ślósarczyka) w nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, obejmującej działkę 229/488 o pow. 0,0637 ha położoną w jedn. ewid. Oświęcim-miasto obręb Stare Stawy. Starosta Oświęcimski w ww. ogłoszeniu poinformował, że jeżeli w terminie dwóch miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, iż przysługują im prawa rzeczowe do opisanej wyżej nieruchomości, zostanie wszczęte postępowanie zmierzające do ustalenia odszkodowania za udziały przysługujące Weronice Ślósarczyk, Genowefie Gawron, Annie Gawron (spadkobierczyniom Ludwika Ślósarczyka vel Ślósarczyka) w nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym obejmującą działkę nr 229/488 o pow. 0,0637 ha położoną w jedn. ew. Oświęcim-miasto obręb Stare Stawy. W wyznaczonym terminie dwóch miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które wykazałyby, iż przysługują im prawa rzeczowe do opisanej powyżej nieruchomości.

Następnie, Starosta Oświęcimski w ogłoszeniu nr 6 z dnia 13 maja 2021 r. znak SGG.683.13.12.2016 poinformował o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia

Informacje o przetwarzaniu Danych Osobowych (RODO) przez Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu znajdują się pod adresem: <http://www.powiat.oswiecim.pl/starostwo-powiatowe/przetwarzanie-danych-osobowych>.

odszkodowania za udziały przysługujące Weronice Ślósarczyk, Genowefie Gawron, Annie Gawron (spadkobierczyniom Ludwika Ślósarczyka vel Ślósarczyka) w nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, obejmującej działkę 229/488 o pow. 0,0637 ha, położoną w jedn. ewid. Oświęcim-miasto obręb Stare Stawy, przejętej z mocy prawa na rzecz Gminy Miasto Oświęcim na podstawie decyzji nr 2/16 Starosty Oświęcimskiego znak: WAB.6747.7.2015 z dnia 9 maja 2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi od ul. Zaborskiej w rejonie OSP w kierunku ul. Zatorskiej w Oświęcimiu – etap I w km 0+020,0 do km 0+626,4”. W ogłoszeniu podano także informację, że w sprawie został zgromadzony komplet dokumentów i w terminie od 14 maja 2021 r. do 21 maja 2021 r. strony mogą zapoznać się z całością akt oraz wypowiedzieć się co do ich treści. Ogłoszenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu, stronie BIP Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu i skierowano do strony postępowania – Prezydenta Miasta Oświęcim. W wyznaczonym terminie również nie zgłosiła się żadna osoba, która wykazałaby, że przysługuje jej prawo rzeczowe do opisanej nieruchomości. Strona przedmiotowego postępowania również nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

Na podstawie zgromadzonego materiału organ zważył co następuje.

Działka nr 229/488 jedn. ewid. Oświęcim-miasto obręb Stare Stawy została przejęta przez Gminę Miasto Oświęcim pod drogę publiczną na podstawie unormowania zawartego w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Art. 12 ust. 4f tej ustawy określa, iż odszkodowanie za nieruchomości, które stały się z mocy prawa własnością jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy wysokość takiego 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. W związku z faktem, iż w/w ustawa stanowi, iż z zastrzeżeniem jej art. 18, do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, to stosownie do art. 130 ust. 2 ugn, konieczne jest oparcie się na opinii biegłego, tzn. operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Opinia biegłego w formie operatu 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 rozpoznając sprawę organ administracji 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 grudnia 2007 r. sygn. akt I SA/Wa 1484/07). W szczególności ocena ta musi dotyczyć prawidłowości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wysokości odszkodowania w korelacji z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11.12.2008 r. sygn. akt I SA/Wa 1174/08).

Zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb

Informacje o przetwarzaniu Danych Osobowych (RODO) przez Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu znajdują się pod adresem: <http://www.powiat.oswiecim.pl/starostwo-powiatowe/przetwarzanie-danych-osobowych>.

ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy zaznaczyć, iż nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji. Ustęp 4 § 36 powołanego rozporządzenia stanowi, że w przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przy szacowaniu wartości nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Biegły w operacie szacunkowym z dnia 25 maja 2020 r. wskazał, iż na dzień wydania decyzji źródło szacowana działka położona była na terenie obszaru, który był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą nr LIV/1049/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27.08.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu pomiędzy ul. Królowej Jadwigi, ul. Zaborską, ul. Batorego i ul. Zatorską, działka nr 229/488 obręb Stare Stawy znajdowała się w terenach oznaczonych symbolem 9.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

W sporządzonym opracowaniu biegły określił wartość rynkową przedmiotowej działki przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod drogę.

W operacie szacunkowym z dnia 25 maja 2020 r. biegły wyjaśnił, że „analiza rynku lokalnego wykazała malejącą (w przedziale czasu od roku 2012) ilość transakcji gruntami przeznaczonymi pod drogi publiczne, ze względu na powszechne wykorzystywanie przez zarządców dróg możliwości pozyskiwania gruntów na cele inwestycji drogowych jakie daje specustawa drogowa. W przeważającej części istniejący rynek transakcji gruntów pod drogi stanowią drogi wewnętrzne, zwykle powiązane ze sprzedażą innych nieruchomości (lokalne mieszkalne, grunty pod zabudowę mieszkaniową). Ich ceny transakcyjne mieszczą się w szerokim zakresie, o wyższym poziomie cenowym niż transakcje gruntami pod drogami publicznymi nabywanymi we wcześniejszym okresie przez Samorządy i Skarb Państwa. W celu uwiarygodnienia rynku analizy, odrzucając transakcje o cenach skrajnych i mało wiarygodnych, stwierdzono 75 samodzielnych transakcji gruntami pod drogi w przedziale cenowym od 12,51 zł/m<sup>2</sup> do 98,68 zł/m<sup>2</sup>, o średniej cenie transakcyjnej 37,53 zł/m<sup>2</sup>. Z tego zbioru transakcji wybrano nieruchomości najbardziej podobne, w wyniku czego otrzymano próbkę 11 transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej, których zakres cenowy mieścił się od 53,19 do 98 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena transakcyjna nieruchomościami podobnymi wyniosła 67,43 zł/m<sup>2</sup>. W toku przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, iż pomimo okresowych wahań cen, nie widać ich wzrostu w okresie objętym analizą. Do aktualizacji cen transakcyjnych przyjęto trend czasowy na poziomie 0% miesięcznie.”

Ponadto biegły w swoim opracowaniu wyjaśnił, że ze względu na przeznaczenie nieruchomości wywłaszczonej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 154 ugn. bez uwzględnienia ustaleń decyzji), nieruchomość wywłaszczona była już wcześniej przeznaczona na cele drogowe, stąd brak różnicy wartości dla aktualnego (dotychczasowego) i alternatywnego

Informacje o przetwarzaniu Danych Osobowych (RODO) przez Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu znajdują się pod adresem: <http://www.powiat.oswiecim.pl/starostwo-powiatowe/przetwarzanie-danych-osobowych>.

(drogowego) sposobu użytkowania i zasada korzyści nie występuje. Biegły w operacie szacunkowym z dnia 25 maja 2020r. wskazał, iż przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości ma zastosowanie § 36 ust. 4 Rozporządzenia, zgodnie z którym wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepis ustępu 1-3 stosuje się odpowiednio.

Rzeczoznawca majątkowy Pan Zbigniew Kostarczyk w operacie szacunkowym z dnia 25 maja 2020 r. określił wartość gruntu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, natomiast do określenia wartości budowlanych części składowych nieruchomości zastosował podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, realizowaną za pomocą techniki wskaźnikowej. Koszt odtworzenia składników roślinnych nieruchomości wywłaszczonej określił na podstawie art. 135 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia”.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

W opracowaniu z dnia 25 maja 2020r. biegły przedstawił do porównania bazę 11 transakcji, stanowiących próbkę reprezentatywną. Następnie ustalił cechy rynkowe mające największy wpływ na kształtowanie poziomu ceny, tj. lokalizacja (45 %), charakter gruntów w otoczeniu nieruchomości (40%) oraz stopień urządzenia drogi (15%) i określił wagi cech cenotwórczych na lokalnym rynku nieruchomości. W dalszej kolejności obliczył zakres współczynników korygujących, a po scharakteryzowaniu nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej określił wartość współczynników korygujących wycenianej nieruchomości, a następnie wartość jednostkową wycenianej nieruchomości.

W operacie rzeczoznawca ustalił wartość działki nr 229/488 obręb Stare Stawy na kwotę 141.600,00 zł, z czego 62.400,00 zł stanowi wartość gruntu na działce nr 229/488 o pow. 637 m<sup>2</sup> przy poziomie 97,98 zł/m<sup>2</sup>, 75.000,00 zł stanowi wartość składników budowlanych, 4.200,00 zł – wartość składników roślinnych.

Opracowanie autorstwa Pana Zbigniewa Kostarczyk organ uznał za wiarygodne i przyjął jako dowód w prowadzonym postępowaniu. Strony nie wniosły uwag do sporządzonej przez biegłego opinii, tak więc w oparciu o opisany powyżej operat szacunkowy organ I instancji ustalił odszkodowanie za udziały 48/480 cz. w nieruchomości stanowiącej działkę nr 229/488 jedn. ewid. Oświęcim-miasto obręb Stare Stawy. W stosunku do udziałów przypadających pozostałym współwłaścicielom, organ częściowo wydał już decyzje ustalające odszkodowanie, natomiast w odniesieniu do udziałów, co do których do tej pory odszkodowanie nie zostało ustalone organ wyda odrębną decyzję ustalającą odszkodowanie.



Z uwagi na fakt, iż nieruchomość stanowiąca działkę nr 229/488 jedn. ewid. Oświęcim-miasto obręb Stare Stawy posiadała status nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – w sprawie nie znalazła zastosowania dyspozycja zawarta w art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, dotycząca powiększenia wysokości odszkodowania z tytułu wydania nieruchomości w określonym terminie, na cele realizacji inwestycji celu publicznego.

Należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania 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 oraz przepisów o autostradach płatnych oraz Krajowym Funduszu Drogowym. Stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 203 z późn. zm.) zadania w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg gminnych oraz zarządzania nimi finansowane są z budżetów gmin.

Nieruchomość opisana w sentencji decyzji przeznaczona jest pod rozbudowę drogi gminnej znajdującej się na terenie miasta Oświęcim, a zatem ustalone odszkodowanie zostanie wypłacone z budżetu Gminy Miasto Oświęcim.

W przedmiotowej sprawie, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, w punkcie 3 niniejszej decyzji zobowiązano Prezydenta Miasta Oświęcim do złożenia ustalonej kwoty odszkodowania do depozytu sądowego. Wskazany okres 10 lat złożenia do depozytu wynika wprost z art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyjaśnić należy, iż 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 stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 133 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Jak podano wcześniej, zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami za 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, jak również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt I OSK 2172/12 zajął stanowisko, iż „do wypłaty odszkodowania za przejęcie z mocy prawa własności nieruchomości z przeznaczeniem na budowę drogi w sytuacji, kiedy właściciel nieruchomości nie żyje, i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, zastosowanie znajduje art. 133 u.g.n. w związku z art. 113 ust. 6 i 7 tej ustawy, na mocy odesłania z art. 23 ustawy z 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych”.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku z art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

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.

Odszkodowanie z depozytu sądowego może zostać wypłacone osobie, która wykaze się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości na dzień ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Z uwagi na opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz istniejący stan prawny, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom w terminie 14 dni, od daty jej otrzymania, odwołanie do Wojewody Małopolskiego w Krakowie, za pośrednictwem Starosty Oświęcimskiego.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania, decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie, wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 1 i § 2 k.p.a.)

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 lit. H ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) niniejsza czynność urzędowa nie podlega opłacie skarbowej.



Z up. Starosty  
Anna Sieradzka  
Zast. Naczelnika  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
Gospodarka Nieruchomościami

Otrzymują strony według rozdzielnika