



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: IN-IX.7570.1.449.2015



30
F.A. Oziąg

Kielce, dnia 27.11.2015r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a, ust. 4f i 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.), oraz art. 113 ust. 6 i art. 118a ust. 3 w związku z art. 133 pkt 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.), a także w oparciu o art. 49 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 267 ze zm.)

po rozpatrzeniu

z urzędu sprawy o ustalenie odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Województwo Świętokrzyskie prawa własności nieruchomości położonej w obrębie 34 Zawada, gmina Ożarów, oznaczonej jako działka nr 6/1 o pow. 0,0309 ha,

o r z e k a m

1. ustalić odszkodowanie za przejęcie z mocy prawa przez Województwo Świętokrzyskie prawa własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonej w obrębie 34 Zawada, gmina Ożarów, oznaczonej jako działka nr 6/1 o pow. 0,0309 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej Nr 755 od km 12+124,50 do km 23+065,72, na terenie gminy Ćmielów w powiecie ostrowieckim, na terenie miasta i gminy Ożarów oraz gminy Wojciechowice w powiecie opatowskim, w wysokości 9.616,00 zł (słownie złotych: dziewięć tysięcy sześćset szesnaście i 00/100),
2. zobowiązać Zarząd Województwa Świętokrzyskiego do wystąpienia do sądu z wnioskiem o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego w ciągu 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, odszkodowania za ww. nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w kwocie 9.616,00 zł (słownie złotych: dziewięć tysięcy sześćset szesnaście i 00/100), a następnie przekazania niniejszego odszkodowania do depozytu sądowego,
3. odszkodowanie, o którym mowa w punkcie 1, podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

UZASADNIENIE

Decyzją Nr 1/15 z dnia 20 lutego 2015r., znak: IN-III.7820.1.21.2014 Wojewoda Świętokrzyski zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie drogi wojewódzkiej Nr 755 od km 12+124,50 do km 23+065,72, na terenie gminy Ćmielów w powiecie ostrowieckim, na terenie miasta i gminy Ożarów oraz gminy Wojciechowice w powiecie opatowskim, obejmując nią m.in. nieruchomość położoną w obrębie 34 Zawada, gmina Ożarów, oznaczoną jako działka nr 6/1 o pow. 0,0309 ha.

Minister Infrastruktury i Rozwoju decyzją z dnia 15 września 2015r., znak: DOI. III.6621.49.2015.AK.4, uchylił w części w/w decyzję Wojewody Świętokrzyskiego i w tym zakresie orzekł, a w pozostałej części zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy.

W myśl dyspozycji art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 687 ze zm.) decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 w/w ustawy w odniesieniu do dróg wojewódzkich (...), nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, stają się z mocy prawa własnością odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego - z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

Stosownie do art. 18 ust. 1 ww. ustawy wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 4a, 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.

Z art. 12 ust. 4f ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wynika, że odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Wymienioną na wstępie decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdzono podział nieruchomości położonej w obrębie 34 Zawada, gmina Ożarów, oznaczonej jako działka nr 6 o pow. 2,0600 ha na działki: **nr 6/1 o pow. 0,0309 ha** i nr 6/2 o pow. 2,0291ha.

Tutejszy organ podejmował działania zmierzające do uzyskania dokumentów potwierdzających tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości i ustalenia jej właściciela, jednak z pism Starosty Opatowskiego (w aktach) wynika, że akt własności ziemi wydany dla przedmiotowej nieruchomości nie uzyskał waloru ostateczności.

Stosownie do art. 23 ww. ustawy w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.) 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.

Zważywszy na fakt, iż stan prawny nieruchomości będącej przedmiotem postępowania nie był uregulowany (brak ostatecznego dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości) tutejszy organ działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) zawiadomił ogłoszeniem z dnia 24 września 2015r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym przejętą na rzecz Województwa Świętokrzyskiego, położoną w obrębie 34 Zawada, gmina Ożarów, oznaczoną jako działka nr 6/1 o pow. 0,0309 ha, przeznaczoną na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi wojewódzkiej Nr 755 od km 12+124,50 do km 23+065,72, na terenie gminy Ćmielów w powiecie ostrowieckim, na terenie miasta i gminy Ożarów oraz gminy Wojciechowice w powiecie opatowskim.

Powyższe ogłoszenie Wojewody Świętokrzyskiego o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania, stosownie do art. 49 KPA, zostało zamieszczone na stronie internetowej Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach oraz wywieszane na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń: Urzędu Miasta w Ożarowie, Starostwa Powiatowego w Opatowie, Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.

Należy zaznaczyć, iż mając na uwadze art. 49 KPA, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub winny 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 czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia. Wojewoda Świętokrzyski o każdej czynności w niniejszej sprawie powiadamiał zgodnie z art. 49 KPA.

Biorąc pod uwagę fakt, iż tutejszy organ w toku postępowania natrafił na trudności w ustaleniu właściciela ww. nieruchomości postanowił prowadzić postępowanie, a w przypadku, gdy do dnia wydania decyzji nie zgłoszą się osoby z dokumentami potwierdzającymi prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, skorzystać z art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym zostaje przekazane do depozytu sądowego.

Wojewoda Świętokrzyski dla potrzeb niniejszego postępowania zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny nieruchomości będącej przedmiotem przejęcia, która stanowi podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.

Stosownie do art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, **przeznaczenie w planie miejscowym** stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rzeczoznawca majątkowy ustaliła na podstawie zaświadczenia Burmistrza Ożarowa z dnia 20.05.2015r., znak: BIII.6727.80.2015, że zgodnie z ustaleniami obowiązującej „Zmiany Nr II Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawada, gmina Ożarów” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIX/200/2008 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 17.12.2008r., (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z dnia 21.05.2009r., Nr 150 poz. 1370), na dzień wydania w/w decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, tj. 20.02.2015r. działka nr 6/1 położona w obrębie 34 Zawada znajdowała się na obszarze oznaczonym symbolem MN – *tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej z możliwością realizacji usług*.

W operacie szacunkowym wartość przedmiotowej nieruchomości o pow. 309 m² została oszacowana jako wartość gruntu w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej na kwotę 9.616,00 zł, tj. 31,12 zł za 1m².

Jednocześnie w/w ogłoszeniem tutejszy organ stosownie do art. 10 § 1 Kpa, poinformował o zebranych materiale dowodowym, w oparciu o który podjęta zostanie decyzja, w tym o sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym określającym wartość w/w nieruchomości.

Pełnomocnik Zarządu Województwa Świętokrzyskiego do dnia wydania niniejszej decyzji nie skorzystał z możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym w tym z ww. operatem szacunkowym.

Z uwagi na fakt, iż Wojewoda Świętokrzyski decyzją Nr 1/15 z dnia 20.02.2015r., znak: IN-III.7820.1.21.2014, zezwolił na realizację inwestycji drogowej dla wymienionego na wstępie przedsięwzięcia m.in. na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, **położonej w obrębie 34 Zawada, gmina Ożarów, oznaczonej jako działka nr 6/1 o pow. 0,0309 ha**, to zobligowany jest do ustalenia wysokości odszkodowania za przejęcie z mocy prawa przez Województwo Świętokrzyskie prawa własności w/w nieruchomości, za odszkodowaniem ustalonym w oparciu o operat szacunkowy stosownie do przepisów art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Odszkodowanie za przedmiotową nieruchomość tutejszy organ ustalił w oparciu o przyjęty jako dowód w sprawie operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego oraz materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy.

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 (...).

W świetle art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 460 ze zm.) **zarządcą dróg wojewódzkich jest zarząd województwa**, a do jego właściwości należą m.in. sprawy z zakresu budowy i przebudowy tych dróg. Zgodnie z art. 20 pkt 17 w/w ustawy do zadań zarządcy drogi należy w szczególności m.in. nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych.

Natomiast z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 ze zm.) wynika, że w odniesieniu do dróg wojewódzkich zadania w zakresie budowy, przebudowy remontu (...) oraz zarządzania nimi finansowane są przez samorząd województwa.

Wobec powyższego, do zapłaty ustalonego w niniejszej decyzji odszkodowania w kwocie **9.616,00 zł (słownie złotych: dziewięć tysięcy sześćset szesnaście i 00/100)**, zobowiązano **Zarząd Województwa Świętokrzyskiego**.

W myśl art. 133 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z uwagi na fakt, iż do dnia wydania niniejszej decyzji do tutejszego organu nie przedłożono dokumentów potwierdzających prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, to zgodnie z ww. przepisami organ orzekł o przekazaniu odszkodowania za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, (...) składa się do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Zarząd Województwa Świętokrzyskiego zobowiązany został do wystąpienia w ciągu 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna z wnioskiem do sądu o zezwolenie na złożenie tego odszkodowania do depozytu sądowego, a następnie przekazania odszkodowania do depozytu sądowego.

Osoby, które uzyskają dokument potwierdzający ich prawo własności do nieruchomości otrzymają należne im odszkodowanie z depozytu sądowego.

Dodatkowo należy wskazać, iż zgodnie z art. 132 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo wniesienia odwołania do Ministra Infrastruktury i Budownictwa, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Pan Damian Urbanowski
Dyrektor Świętokrzyskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Kielcach
Pełnomocnik Zarządu Województwa Świętokrzyskiego (2 egz.)
ul. Jagiellońska 72
25-602 Kielce
2. Burmistrz Miasta Ożarów
- celem podania do publicznej wiadomości zgodnie z art.49 kpa i zwrotu z adnotacją o terminie wywieszenia
ul. Stodolna 1, 27-530 Ożarów
3. Starosta Opatowski
- celem podania do publicznej wiadomości zgodnie z art.49 kpa i zwrotu z adnotacją o terminie wywieszenia
ul. Sienkiewicza 17, 27- 500 Opatów
4. Dyrektor Wydziału Organizacji i Kadr w miejscu
- celem podania do publicznej wiadomości zgodnie z art.49 kpa i zwrotu z adnotacją o terminie wywieszenia
5. a/a



2 op. WOJEWODY

mgr Halina Micholowska-Wróblew.
DYREKTOR ZARZĄDU
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA