

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

DECYZJA STAROSTY TATRZAŃSKIEGO

data dodania 2026-02-06

id ogłoszenia 26207

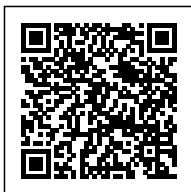
instytucja Starostwo Powiatowe w Zakopanem

miasto Zakopane

numer wydania 37/2026

typ transakcji inne

województwo mazowieckie



GN.683.11.59.2024

Zakopane, 4 lutego 2026 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z roku 2025 poz. 1691), art. 113 ust. 7, art. 118a ust. 2 i 3, art. 129 ust. 5, art. 130 ust. 2, art. 132, art. 133 pkt. 2, art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z roku 2024, poz. 1145) w związku z art. 12 ust.

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

4a, 4f, 5, art. 18 ust. 1 i art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024 r., poz. 311)

o r z e k a m:

- I. o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość **o nieuregulowanym stanie prawnym**, oznaczonej jako działka ewid. nr **3917/5 obręb 204 Sierockie**, o powierzchni **0,0068 ha**, przejętej na rzecz **Powiatu Tatrzańskiego** na podstawie decyzji Starosty Tatrzańskiego nr 5/2024 z dnia 10 października 2024r. znak: AB.6740.253.2024.MB, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1653K relacji Szaflary - Ząb w miejscowości Sierockie na odcinku o długości 1342.00 m (od km 7+274.00 do km 8+615.00m)”, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, **w wysokości: 30 437,00 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy czterysta trzydzieści siedem złotych, 00/100);
- I. o przyznaniu odszkodowania w wysokości ustalonej w pkt I na rzecz: **następców prawnych Pani Bronisławy Kwak córki Franciszka i Marii**;
- I. o zobowiązaniu **Zarządu Powiatu Tatrzańskiego** reprezentującego **Powiat Tatrzański** do złożenia ustalonego wyżej odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat, jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

Uzasadnienie

Aktualnie kwestię ustalania odszkodowań za nieruchomości przejęte na własność Skarbu Państwa bądź odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w oparciu o decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, regulują przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z roku 2024 r., poz. 311).

Stosownie do treści art. 12 ust. 4a tejże ustawy: *"Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej."*

Zgodnie z art. 12 ust. 4f ww. ustawy: *"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."*

Art. 12 ust. 5 ww. ustawy stanowi, iż: *"Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art. 18."*

Stosownie do brzmienia 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."*

W ramach prowadzonego w niniejszej sprawie postępowania wyjaśniającego do akt sprawy pozyskano m. in.:

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

1. decyzję Starosty Tatrzańskiego nr 5/2024 z dnia 10 października 2024 r. znak: AB.6740.253.2024.MB, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1653K relacji Szaflary - Ząb w miejscowości Sierockie na odcinku o długości 1342.00 m (od km 7+274.00 do km 8+615.00m)”;
2. zawiadomienie Starosty Tatrzańskiego z dnia 10 października 2024r. znak: AB.6740.253.2024.MB o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
3. zawiadomienie Starosty Tatrzańskiego z dnia 10 grudnia 2024 r. znak: AB.6740.253.2024.MB o ostateczności decyzji Starosty Tatrzańskiego nr 5/2024 z dnia 10 października 2024 r. znak: AB.6740.253.2024.MB, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1653K relacji Szaflary - Ząb w miejscowości Sierockie na odcinku o długości 1342.00 m (od km 7+274.00 do km 8+615.00m)”;
4. mapę z projektem podziału działki ewid. nr 3917/3 obr. 204 Sierockie, operat techniczny: P.1217.2024.953, załącznik nr 2 do decyzji Starosty Tatrzańskiego nr 5/2024 z dnia 10 października 2024r. znak: AB.6740.253.2024.MB;
5. Kopia AWZ 100/80;
6. Odpis skrócony aktu zgonu 1211011/00AZ/2014/729853;
7. uproszczony wypis z rejestru gruntów dla dz. ewid. nr 3917/3 obr. 204 Sierockie;
8. pismo Zarządu Powiatu Tatrzańskiego z dnia 04 kwietnia 2025 r. znak: RPD.683.1.2025 dot. wydania nieruchomości oraz terminu rozpoczęcia inwestycji;
9. operat szacunkowy określający wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działki ewid. nr 3917/5 obr. 204 Sierockie, sporządzony dnia 02 października 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Tomasza Brandysa;

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

W oparciu o zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy ustalono, iż:

Starosta Tatrzański decyzją nr 5/2024 z dnia 10 października 2024r. znak: AB.6740.253.2024.MB, zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1653K relacji Szaflary - Ząb w miejscowości Sierockie na odcinku o długości 1342.00 m (od km 7+274.00 do km 8+615.00m)”. Przedmiotowej decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Inwestycja ta zlokalizowana została m. in:

Pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren projektowanej drogi, obejmującymi m. in.: obszar nieruchomości, oznaczony jako działka ewid. nr 3917/5 obr. 204 Sierockie, o pow. 0,0068 ha, powstała z podziału działki ewid. nr 3917/3.

Decyzja Starosty Tatrzańskiego nr 5/2024 z dnia 10 października 2024 r. znak: AB.6740.253.2024.MB, stanowiła równocześnie, iż nieruchomość, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji, oznaczona m. in. jako dz. ewid. nr 3917/5 obr. 204 Sierockie, stanie się z mocy prawa własnością Powiatu Tatrzańskiego z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.

Na podstawie kopii Aktu Własności Ziemi nr 100/80 ustalono, iż właścicielem nieruchomości, oznaczonej jako dz. ewid. nr 3917/1 obr. 204 Sierockie, była Bronisława Kwak córka Franciszka i Marii. Zgodnie z opracowaniem geodezyjnym zarejestrowanym w powiatowym ośrodku dokumentacji geodezyjnej pod nr P.1217.2011.90, wyżej wymieniona działka została podzielona na działki o nr 3917/3 i 3917/4.

Wymieniona w pkt. II Bronisława Kwak nie żyje, co potwierdza odpis skrócony aktu zgonu nr 1211011/00AZ/2014/729853. W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po ww. zmarłej, na co

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

wskazuje odpowiedź Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 14.01.2026 r. o sygn. akt: I-L.Dz.-186/25 informujące, że przed tut. Sądem nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po Bronisławie Kwak. Dodatkowo po sprawdzeniu rejestrów notarialnych na dzień wydania niniejszej decyzji ustalono, iż „wpis o podanych danych nie istnieje lub został wykreślony z rejestru”.

W myśl art. 113 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod pojęciem nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. Należy wskazać, iż przedmiotowa nieruchomość spełnia definicję nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Tryb ustalenia i wypłaty odszkodowania w sytuacji przejęcia pod drogę nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym określa art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz jednostki, ustala się według przepisów rozdziału 5 niniejszej ustawy i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Starosta Tatrzański obwieszczeniem z dnia 20 stycznia 2026 r. znak: GN.683.11.59.2024 ogłoszonym w sposób określony w art. 49 kpa zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość nabytą z mocy prawa na rzecz Powiatu

Tatrzańskiego, na podstawie decyzji Starosty Tatrzańskiego nr 5/2024 z dnia 10 października 2024 r. znak: AB.6740.253.2024.MB o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, oznaczoną jako dz. ewid. nr 3917/5 o pow. 0,0068 ha (powstała z podziału dz. ewid. nr 3917/3) obr. 204 Sierockie, stanowiącą dotychczas własność nieżyjącej Pani Bronisławy Kwak, zmarłej dnia 1.12.2014 r., której spadkobiercy nie wykazali praw do spadku, jednocześnie zawiadamiając o zgromadzeniu materiału dowodowego umożliwiającego rozpoznanie niniejszej sprawy oraz o możliwości zapoznania się z zebraną w sprawie dokumentacją i wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów.

Od dnia ogłoszenia o wszczęciu postępowania do dnia wydania niniejszej decyzji nie

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

zgłosiła się żadna osoba, która potwierdziłaby przysługujące jej prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Zważywszy na fakt, iż przejście prawa własności ww. nieruchomości, nastąpiło na rzecz Powiatu Tatrzańskiego ustalono, iż to Powiat Tatrzański, reprezentowany przez Zarząd Powiatu Tatrzańskiego jest podmiotem zobligowanym do wypłaty ustalonego niniejszą decyzją odszkodowania.

W oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Tomasza Brandysa, z dnia 2 października 2025 r. określający wartość prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewid. nr 3917/5 obr. 204 Sierockie o powierzchni 0,0068 ha ustalono, iż wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości, przejętej na rzecz Powiatu Tatrzańskiego, obliczona wg. stanu nieruchomości na dzień 10 października 2024 r. oraz cen bieżących wynosi
30 437,00 zł, przy czym na powyższą kwotę składa się:

1. wartość gruntu w wysokości 29 774 zł,
2. wartość składników budowlanych w wysokości 663 zł w postaci:
3. wjazdu o nawierzchni z tłucznia kamiennego.

Podkreślić przy tym należy, iż analizując sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania ww. operat szacunkowy nie stwierdzono, aby nie odpowiadał on wymogom określonym w przepisach prawa. Określona w ww. operacie wartość gruntu ustalona została w podejściu porównawczym, z zastosowaniem metody porównywania parami według stanu na 10 października 2024 r. i poziomu cen na dzień 2 października 2025 r. Operat wyceny zawiera prawidłowo określone daty dotyczące ustalenia wartości i stanu nieruchomości, wyczerpujący opis nieruchomości, dokonano w nim oceny rynku lokalnego i analizy transakcji obrotu nieruchomościami.

Wydrukowano z dziennika infopublikator.pl

Przedmiotowy operat zawiera prawidłowe z punktu widzenia prawa, ustalenia faktyczne i metodologię, pozwalające tut. Organowi na poczynienie niezbędnych ustaleń w zakresie określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, przy uwzględnieniu zarówno stanu nieruchomości z dnia jej przejęcia na rzecz Powiatu Tatrzańskiego, jak i aktualnych wartości i cen nieruchomości gruntowych.

Wobec powyższych ustaleń i ciążącego na Staroście Tatrzańskim obowiązku wynikającego z art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz.U. z roku 2024, poz. 311) orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji, służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego w Krakowie za pośrednictwem Starosty Tatrzańskiego, w terminie 14-stu dni, licząc od dnia jej doręczenia.

z up. STAROSTY

NACZELNIK WYDZIAŁU

GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

mgr.inż. Maciej Janicki

Sporządził: Magdalena Stachoń-Armata tel.: 18 20 239
53.