

Znak sprawy: WGM.683.0061.2019

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 4a, 4f i 4g 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 311), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1, 1a, 2, 3, 3a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.344 ze zm.), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w związku z decyzją Starosty Lublinieckiego nr 1/2019 sygn. akt WB.6740.1.1.2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na: *Rozbudowie drogi gminnej ulicy Kochanowskiego oraz ulic łączących ul. Kochanowskiego i Oleską w Lublińcu wraz z przebudową i rozbudową kanalizacji deszczowej oraz rozbudową oświetlenia drogowego, na dz. o nr ew.: Gmina Lubliniec, Jednostka ewidencyjna: Lubliniec, Obręb: Stebłów, Gmina Kochanowice, Jednostka ewidencyjna: Kochanowice, Obręb: Lubecko,*

o r z e k a m :

1. ustalić odszkodowanie w wysokości **7 969,00 zł** (słownie: siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 00/100) za nieruchomość oznaczoną jako działka **o nr 3038/523, na mapie 3, obręb Lubecko, o powierzchni 0,0154 ha, powstałej wyniku podziału działki nr 2528/523, która z mocy prawa stała się własnością Gminy Lubliniec na podstawie decyzji Starosty Lublinieckiego nr 1/2019 sygn. akt WB.6740.1.1.2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r.** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
2. odmówić powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt 1 o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt 1,
3. zobowiązać Burmistrza Miasta Lubliniec do wypłacenia jednorazowo ustalonego w pkt 1 niniejszej decyzji odszkodowania na rzecz: Pani (udział 6/18 tj. **2 656,33 zł** słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć złotych 33/100), Pani (udział 3/18 tj. **1 328,17 zł** , słownie: jeden tysiąc trzysta dwadzieścia osiem złotych 17/100), Pani (udział 3/18 tj. **1 328,17 zł** , słownie : jeden tysiąc trzysta dwadzieścia osiem złotych 17/100),
4. Zobowiązać Burmistrza Miasta Lubliniec do złożenia na okres 10 lat części udziału 6/18 (tj. **2 656,33 zł** , słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć złotych 33/100) po Panu Waldemarze Cierpiot do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna,
5. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt. 4 podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

Uzasadnienie

Decyzją Starosta Lubliniecki zezwolił na realizację inwestycji drogowej pn. „, Rozbudowa drogi gminnej ulicy Kochanowskiego oraz ulic łączących ul. Kochanowskiego i Oleską w Lublińcu wraz z przebudową i rozbudową kanalizacji deszczowej oraz rozbudową oświetlenia drogowego” , powyższa decyzja stała się ostateczna 24.09.2019 roku i z tym dniem – stosownie do art. 12 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomość stała się własnością Gminy Lubliniec.

W tej sprawie została wydana decyzja Starosty Lublinieckiego o odszkodowanie nr WGM.683.0061.2019 w dniu 14 grudnia 2020r., od której pismem z dnia 22 grudnia 2020 r. odwołała się Gmina Lubliniec. Decyzją nr IFVIII.7581.1.8.2021 z dnia 01.06.2021 roku Wojewoda Śląski uchylił

w całości decyzję Starosty Lublinieckiego nr WGM.683.0061.2019 z dnia 14 grudnia 2020r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Stosownie do art. 12 ust. 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (zwanej dalej *specustawą drogową*) decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Na podstawie art. 12 ust.5 do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust. 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem art.18.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowania odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art.132 ust.1 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w sprawach, w których wydano odrębną decyzję o odszkodowania, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Pismem WGM.683.0061.2019 z dnia 23 grudnia 2022 r. tutejszy organ poinformował strony o przedłużeniu załatwienia sprawy do dnia 30 czerwca 2023 r., ze względu na weryfikację złożonego nowego operatu szacunkowego wyceny nieruchomości, wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności przedmiotowej sprawy oraz z analizą nowych okoliczności wynikających z zapisu zawartego na korespondencji kierowanej do adresata, zwróconej do tutejszego organu informującej o śmierci adresata.

Pismem WGM.683.0061.2019 z dnia 09 lutego 2023r. tutejszy organ wystąpił do stron postępowania o złożenie wyjaśnień w sprawie niezgodności w księdze wieczystej w zakresie właścicieli przedmiotowej działki.

W dniu 17.02.2023 roku i 20.02.2023 roku do tutejszego organu wpłynęły postanowienia Sądu Rejonowego w Lublińcu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłych biorących udział w przedmiotowym postępowaniu.

Pismem nr WGM.683.0061.2019 z dnia 11 sierpnia 2023r. strony zostały zawiadomione o nowym terminie rozpatrzenia sprawy tj. do dnia 29 grudnia 2023r., w związku z procedurą związaną z koniecznością uzyskania nowego operatu szacunkowego wyceny nieruchomości wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz analizą zgromadzonego materiału dowodowego.

Pismem z dnia 14 listopada 2023r. tutejszy organ poinformował strony postępowania o nowym terminie rozpatrzenia sprawy tj. do dnia 30 czerwca 2024r., z uwagi na konieczność wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego celem sporządzenia operatu szacunkowego oraz koniecznością jego weryfikacji i wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności sprawy.

Zawiadomieniem nr WGM.683.0061.2019 z dnia 22 kwietnia 2024r. w związku z otrzymaniem nowego operatu szacunkowego wyceny przedmiotowej nieruchomości poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów. Z uwagi na powyższe przedłużono termin załatwienia przedmiotowej sprawy do dnia 31 grudnia 2024r.

Wysokość odszkodowania w przedmiotowej sprawie organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Starosty Lublinieckiego w dniu 25 marca 2024 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Kazimierza Dłubała (nr uprawnień zawodowych 193).

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. specustawy drogowej, 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.

Stosownie do art. 134 ust. 1-3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Przy określaniu rynkowej wartości nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Na podstawie przedłożonego operatu stwierdza się, że nieruchomość gruntowa o nr 3038/523 położona jest w pośredniej części miejscowości, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowo – usługowych oraz terenów rolniczych, w niewielkiej odległości od północnej obwodnicy Lublińca. Nieruchomość stanowi fragment przebiegu drogi gminnej – ulicy Kochanowskiego. Kształt działki zbliżony do wąskiego prostokąta, konfiguracja wskazuje na jej funkcję komunikacyjną. Teren działki płaski. Na dzień wydania decyzji Starosty Lublinieckiego nr 1/2019 sygn. akt WB.6740.1.1.2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/237/13 Rady Gminy Kochanowice z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kochanowice z późniejszymi zmianami, zgodnie z którymi znajdowała się na obszarze oznaczonym symbolem 48 MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług na pow. ok 60m² i 04R- tereny rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych na pozostałej powierzchni.

Wycena nieruchomości została sporządzona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Do zapłaty ustalonego odszkodowania **7 969,00 zł** (słownie: siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 00/100) dla: Pani (udział 6/18 tj. **2 656,33 zł** słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć złotych 33/100), Pani

(udział 3/18 tj. **1 328,17 zł**, słownie: jeden tysiąc trzysta dwadzieścia osiem złotych 17/100),Pani (udział 3/18 tj. **1 328,17 zł**, słownie: jeden tysiąc trzysta dwadzieścia osiem złotych 17/100) oraz złożenia na okres 10 lat kwoty po zmarłym Panu Waldemarze Cierpiot, tj. **2 656,33 zł**, (słownie : dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć złotych 33/100) zobowiązany jest Burmistrz Miasta Lublińca, ponieważ działka nr 3038/523, na mapie 2, obręb Lubecko stanowi część drogi publicznej gminnej i stała się własnością Gminy Lubliniec.

Z zebranych przez tutejszy organ dokumentów wynika, że Pan Waldemar Cierpiot posiadający udział 6/18 w ww. nieruchomości nie żyje.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów i zebranych informacji nie można ustalić kręgu osób, którym przysługują prawa rzeczowe po ww. zmarłym.

W związku z czym 22 kwietnia 2024r., Starosta Lubliniecki poprzez publiczne ogłoszenie zawiadomił o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość przeznaczoną na inwestycję drogową pn. „, Rozbudowa drogi gminnej ulicy Kochanowskiego oraz ulic łączących ul. Kochanowskiego i Oleską w Lublińcu wraz z przebudową i rozbudową kanalizacji deszczowej oraz rozbudową oświetlenia drogowego”, jednocześnie informując, że w terminie dwóch miesięcy od dnia publikacji ogłoszenia mogą się zgłaszać do Starostwa Powiatowego w Lublińcu osoby, którym przysługują prawa rzeczowe (spadkobiercy) po ww. zmarłych w celu przedstawienia swoich praw do nieruchomości objętej postępowaniem.

Ogłoszenie zostało wywieszone na okres dwóch miesięcy na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lublińcu przy ul. Paderewskiego 7 oraz w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lublińcu przy ul. Paderewskiego 5 , 42-700 Lubliniec , na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lublińcu www.lubliniec.straostwo.gov.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego www.lubliniec.starostwo.bip.info.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lublińcu.

W okresie dwóch miesięcy od dnia publikacji powyższego ogłoszenia nie zgłosiła się żadna osoba, która udokumentowałaby swoje prawa do nieruchomości.

23 lipca 2024 roku tutejszy organ poprzez publiczne ogłoszenie zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość przeznaczoną na inwestycję drogową pn. Rozbudowa drogi gminnej ulicy Kochanowskiego oraz ulic łączących ul. Kochanowskiego i Oleską w Lublińcu wraz z przebudową i rozbudową kanalizacji deszczowej oraz rozbudową oświetlenia drogowego”, jednocześnie informując, że w terminie 14 dni od dnia publikacji ogłoszenia mogą się zgłaszać do Starostwa Powiatowego w Lublińcu osoby, którym przysługują prawa rzeczowe (spadkobiercy) po ww. zmarłym w celu przedstawienia swoich praw do nieruchomości objętej postępowaniem.

Ogłoszenie zostało wywieszone na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lublińcu przy ul. Paderewskiego 7 oraz w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lublińcu przy ul. Paderewskiego 5, 42-700 Lubliniec, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lublińcu www.lubliniec.starostwo.gov.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego www.lubliniec.starostwo.bip.info.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lublińcu.

W okresie 14 dni od dnia publikacji powyższego ogłoszenia nie zgłosiła się żadna osoba, która udokumentowałaby swoje prawa do nieruchomości.

W związku z czym kwota odszkodowania w części 6/18 podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. Złożenie do depozytu następuje w sądzie rejonowym w trybie postępowania nieprocesowego zgodnie z art. 692 -693 Kodeks Postępowania Cywilnego – Dz. U. z 2023 r. poz.1550 ze zm.

Odszkodowanie, o którym mowa ww. decyzji podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 specustawy drogowej 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, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Uznając, że wycena została dokonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, postanowiono przyjąć ją jako właściwą do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 23 specustawy drogowej, w związku z art. 132 ust. 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do zapłaty ustalonego odszkodowania zobowiązany jest Burmistrz Miasta Lubliniec.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, 127a, art. 129 § 1 i 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji stronie przysługuje prawo wniesienia za pośrednictwem Starosty Lublinieckiego odwołania do Wojewody Śląskiego w Katowicach w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust.1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Otrzymują adresaci wymienieni w rozdzielniku, który pozostaje w aktach sprawy.