

**Znak sprawy:** WGM.683.0047.2019

## 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 2024 r., poz. 1145 ), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ) 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 : Steblów, Gmina Kochanowice, Jednostka ewidencyjna: Kochanowice, Obręb: Lubecko,*

### o r z e k a m o:

1. ustaleniu odszkodowania w wysokości **11 506,00 zł** (słownie: jedenaście tysięcy pięćset sześć złotych 00/100 ) za nieruchomość oznaczoną jako działka **o nr 1270/31 , na mapie 3, obręb Steblów, o powierzchni 0,0220 ha, powstałej wyniku podziału działki nr 31, 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. odmowie 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 90/800 tj. **1 294, 43 zł** słownie: jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 43/100 ),Pani (udział 90/800 tj. **1 294,42 zł**, słownie : jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 42/100).
4. Zobowiązać Burmistrza Miasta Lubliniec do złożenia na okres 10 lat części udziału 620/800 (tj. **8 917,15 zł**, słownie : osiem tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych 15/100) po Panu Józefie Fronczk ( ewentualnie Józef Fronczyk, Józef Fronczek ) 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. „, 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” , 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.

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 odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Pismem nr WGM.683.0047.2019 z dnia 22 lutego 2021 r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania oraz poinformowane, że z uwagi na konieczność wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego, który sporządzi operat szacunkowy, stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, jak również mając na względzie ograniczenia obywateli w dostępie do tutejszego urzędu, wynikające z obowiązującego na terenie kraju stanu epidemii COVID-19, przedmiotowa sprawa zostanie załatwiona tj. do dnia 30 maja 2021 r. Ponadto poinformowano o niezgodnościach dotyczących właścicieli przedmiotowej działki w zapisach ewidencji gruntów a zapisami w księdze wieczystej.

Pismem nr WGM.683.0047.2019 z dnia 28 maja 2021 r. wystąpiono z wnioskiem do Gminy Lubliniec o udzielenie informacji w jakiej dacie została wydana nieruchomość wydzielona pod drogę gminną, a będąca przedmiotem postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania, a także czy poprzedni właściciel wystąpił z propozycją wydania ww. nieruchomości w trybie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej.

Pismem nr ZN.6822.25.00043.2019 z dnia 04.06.2021r. Urząd Miejski w Lublińcu poinformował, że prace budowlane dot. zadania pn. : „, Przebudowa nawierzchni ul. Kochanowskiego – poprawa bezpieczeństwa” na działce 1270/31 o pow. 0,0220 ha zostały rozpoczęte z dniem przekazania placu budowy wykonawcy tj. 17.09.2020 roku, a poprzedni właściciel nie wystąpił z propozycją wydania ww. nieruchomości w trybie art.18 ust. 1e o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Ponadto poinformowano iż na okoliczność wydania nieruchomości od byłych właścicieli nie były sporządzane żadne dokumenty.

W powyższym stanie rzeczy stwierdzić należy, iż nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%.

W dniu 23 lipca 2021 r. postanowieniem nr WGM.683.0047.2019 zawieszono z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość oznaczoną jako działka o nr 1270/31.

Pismem nr WGM.683.0047.2019 z dnia 20 lutego 2023 r. tut. organ poprosił o wskazanie adresów zamieszkania wszystkich właścicieli nieruchomości gruntowej, określonej w księdze wieczystej.

Pismem nr WGM.683.0047.2019 z dnia 15 maja 2023 r. tutejszy organ poprosił o wskazanie adresów zamieszkania pozostałych spadkobierców po zmarłym Panie Józefie Fronczku.

Postanowieniem nr WGM.683.0047.2019 z dnia 15 marca 2024 r. tut. organ podjął postępowanie zawieszono postępowaniem Starosty Lublinieckiego z dnia 23 lipca 2021 r.

W dniu 22 kwietnia 2024 r. pismem nr WGM.683.0047.2019 tut. organ zawiadomił strony postępowania, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia istnieje możliwość zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów. Jednocześnie poinformowano, że w związku z ww. terminem możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia co do zebranych dowodów oraz zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego, wskazano termin załatwienia sprawy tj. 31 grudnia 2024 r.

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 Kazimierza Dłubałę (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 1270/31 położona jest w pośredniej części Lublińca, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych. Nieruchomość stanowi fragment przebiegu drogi gminnej – ulicy Kochanowskiego. Kształt działki zbliżony do 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 775/LVIII/2010 Rady Miasta Lubliniec z dnia 19 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno – zachodniej części miasta Lublińca obejmującego dzielnicę Steblów, zgodnie z którym znajdowała się na obszarze oznaczonym symbolem 91. KDd – droga dojazdowa.

Wycena nieruchomości została sporządzona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Do zapłaty ustalonego odszkodowania **11 506,00 zł** (słownie: jedenaście tysięcy pięćset sześć złotych 00/100) dla : Pani (udział 90/800 tj. **1 294, 43 zł**, słownie: jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 43/100 ), Pani (udział 90/800 tj. **1 294,42 zł** , słownie : jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 42/100) oraz złożenia na okres 10 lat kwoty po zmarłym Panu Józefie Fronczk ( ewentualnie Józef Fronczyk, Józef Fronczek , tj. **8 917,15 zł**, słownie : osiem tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych 15/100) : zobowiązany jest Burmistrz Miasta Lublińca, ponieważ działka nr 1270/31, na mapie 3, obręb Steblów stanowi część drogi publicznej gminnej i stała się własnością Gminy Lubliniec.

Z zebranych przez tutejszy organ dokumentów wynika, że Pan Józef Fronczk (ewentualnie Józef Fronczyk, Józef Fronczek) posiadający udział 620/800 w ww. nieruchomości nie żyje.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów i zebranych informacji nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

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 wywieszane 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](http://www.lubliniec.straostwo.gov.pl), w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego [www.lubliniec.starostwo.bip.info.pl](http://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, aby udokumentować swoje prawa do nieruchomości.

W dniu 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 wywieszane 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.straostwo.gov.pl](http://www.lubliniec.straostwo.gov.pl), w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego [www.lubliniec.starostwo.bip.info.pl](http://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, aby udokumentować swoje prawa do nieruchomości.

W związku z czym kwota odszkodowania w części 620/800 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.

## **P o u c z e n i e**

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.

