

Znak sprawy: WGM.683.0065.2021

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 311), art. 130 ust. 2, art. 132 ust. 1, 1a, 2, 3, 3a, art.133 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) w związku z decyzją Starosty Lublinieckiego nr 2/2021 , znak sprawy nr WB.6740.1.3.2020 z dnia 30 marca 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn: Budowa drogi *bocznej od ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym na dz. nr ew: Gmina Koszęcin, jednostka ewidencyjna Koszęcin, Obręb 0005 Sadów*

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **2 628,00 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych 00/100) za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 95/1, ark. mapy 122-18, obręb Sadów, gmina Koszęcin, o powierzchni 0,0037 ha (przed podziałem działka nr 95), która z dniem 4 maja 2021 roku z mocy prawa stała się własnością Gminy Koszęcin.
2. Odmówić powiększenia wysokości odszkodowania ustalonego w pkt 1 o kwotę równą 5% wartości nieruchomości opisanej w pkt 1.
3. Zobowiązać Wójta Gminy Koszęcin do złożenia na okres 10 lat, do depozytu sądowego w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stanie się ostateczna, wysokości odszkodowania ustalonego w pkt 1.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt 1 podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu nieruchomości.

Uzasadnienie

Nieruchomość niezabudowana, opisana w sentencji niniejszej decyzji, stanowiąca własność Pana Józefa Kostka (udział 1/1), objęta została decyzją Starosty Lublinieckiego nr 2/2021 (znak sprawy WB.6740.1.3.2020) z dnia 30 marca 2021 r.

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.

W myśl art. 12 ust. 4f specustawy drogowej odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4 przedmiotowej ustawy, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 12 ust. 5 do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem nr WGM.683.0065.2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania oraz poinformowane, że z uwagi na konieczność weryfikacji przedłożonych przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych, stanowiących podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, a także konieczność wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności sprawy, jak również z uwagi na konieczność umożliwienia stronom postępowania zapoznania się z materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji, mając na względzie ograniczenia w dostępie obywateli do tutejszego urzędu, wynikające z obowiązującego na terenie kraju stanu epidemii COVID-19 przedmiotowa sprawa zostanie załatwiona do dnia 31 marca 2022 r.

Stosownie do art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Pismem nr WGM. 683.0065.2021 z dnia 23 stycznia 2023 r. tutejszy organ wystąpił do Gminy Koszęcin o wskazanie adresu zamieszkania właściciela przedmiotowej działki, z uwagi na brak kontaktu z adresatem oraz nie podejmowanie w terminie korespondencji.

Dnia 14 lutego 2022 r. tutejszy organ wystąpił pismem nr WGM.683.0065.2021 do Gminy Koszęcin 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 GG.6833.13.3.2021. GP z dnia 14 lutego 2023 r. (17.02.2023 data wpływu do tutejszego organu) Urząd Gminy Koszęcin poinformował, iż według posiadanych przez Gminę Koszęcin informacji Pan Józef Kostka zmarł.

Dnia 20 lutego 2023r., tutejszy organ ponownie wystąpił do Gminy Koszęcin o przesłanie adresu zamieszkania właściciela działki 95/1, obręb Sadów, powstałej w wyniku podziału dz. nr 95.

Pismem nr GG.6833.13.3.2021.GP z dnia 24 lutego 2022 r. Urząd Gminy Koszęcin poinformował że poprzedni właściciel nie wystąpił z propozycją wydania nieruchomości w trybie art. 18 ust. 1e przywołanej wyżej ustawy. Ponadto zaznaczył, iż wydanie nieruchomości nie nastąpiło, ponieważ przedmiotowy teren w dniu wydania decyzji Starosty Lublinieckiego nr WB.6740.1.3.2020 z dnia 30 marca 2021 r. był ogólnodostępny, zajęty pod drogę – boczną od ul. Podlesie i znajdował się we władaniu Gminy Koszęcin. W powyższym stanie rzeczy stwierdzić należy, iż nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%.

Dnia 5 maja 2023 r. tutejszy organ wystąpił do Sądu Rejonowego w Lublińcu z pismem o udzielenie informacji czy nie zostało wydane przez sąd postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub nie został sporządzony przez notariusza akt poświadczenia dziedziczenia ustawowego lub testamentowego po ww. zmarłym.

Pismem Sygn. akt. I L. Dz. 71/23 z dnia 10 maja 2023 r (11.05.2023 r. data wpływu do tut. organu) Sąd Rejonowy w Lublińcu poinformował, iż przed tamtejszym Sądem nie zarejestrowano dotychczas postępowania w przedmiocie stwierdzenia spadku po zmarłym Józefie Kostka oraz zarejestrowano oświadczenie w przedmiocie odrzucenia spadku po w/w.

Wnioskiem z dnia 24 sierpnia 2023r. tutejszy organ wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego w Koszęcinie o wydanie odpisu skróconego aktu zgonu zmarłego Pana Józefa Kostka.

Pismem z dnia 24 sierpnia 2024r. tutejszy organ wystąpił do Sądu Rejonowego w Lublińcu z zapytaniem czy przed Sądem Rejonowym w Lublińcu I Wydział Cywilny został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia oraz czy toczyło się lub toczy postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po ww. zmarłym.

W dniu 12 września 2023 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo z dnia 7 września 2023 r. Urzędu Gminy w Koszęcinie z załączonym odpisem skróconego aktu zgonu Pana Józefa Kostka.

Wysokość odszkodowania w przedmiotowej sprawie organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego z dnia 04.10.2023r., złożonego do tutejszego organu w dniu 05.10.2023r. sporządzonego na zlecenie Starosty Lublinieckiego przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Katarzynę Wysocką (nr uprawnień zawodowych 6381).

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 określeniu rynkowej wartości

nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomości.

Z przedłożonego operatu szacunkowego wynika, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ulicy bocznej do ulicy Podlesie w miejscowości Sadów, gmina Koszęcin, powiat lubliniecki, w północnej części województwa śląskiego. W odległości około 9,5 km w linii prostej w kierunku południowo-wschodnim od działki nr 95/1, znajduje się centrum miejscowości Koszęcin (siedziba gminy), a w odległości około 3,0 km w kierunku południowo-zachodnim ściśle centrum miasta Lubliniec, siedziby powiatu lublinieckiego. Na podstawie przedłożonego operatu stwierdza się, że jest to nieruchomość gruntowa niezabudowana wraz ze składnikiem budowlanym.

Działka nr 95/1, o powierzchni 37m², posiada kształt zbliżony do prostokąta. Teren działki częściowo ogrodzony, nieutwardzony, pokryty roślinnością trawiastą. Na dzień oględzin nieruchomości na działce zrealizowano inwestycję w postaci budowy drogi bocznej do ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym.

Dla terenu lokalizacji przedmiotu wyceny obowiązuje Uchwała nr 168/XX/2008 z dnia 14 lutego 2008 roku Rady Gminy w Koszęcinie, zgodnie z którą obszar lokalizacji przedmiotu wyceny oznaczony jest symbolem KDd – drogi gminne dojazdowe.

Do wyceny wybrano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Na podstawie wykonanej analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości oraz na podstawie wykonanych obliczeń metodą korygowania ceny średniej, wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej wraz ze składnikiem budowlanym, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 95/1, położonej przy ulicy bocznej do ulicy Podlesie w miejscowości Sadów, gmina Koszęcin, powiat lubliniecki, województwo śląskie, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wynosi: 2 628 PLN (słownie: dwa tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych) w tym wartość rynkowa gruntu : 1 475 PLN (słownie: jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt pięć złotych), wartość odtworzeniowa składnika budowlanego: 1 153 PLN (słownie: jeden tysiąc sto pięćdziesiąt trzy złote). Określona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna-sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT. Określona wartość nie jest wartością dla wymuszonej sprzedaży.

Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości może być aktualna w nie dłuższym jak rocznym okresie czasu od daty wyceny.

Z zebranych przez tutejszy organ dokumentów wynika, że Pan Józef Kostka nie żyje (akt zgonu w aktach sprawy).

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

W związku z czym 13 października 2023 r. Starosta Lubliniecki poprzez publiczne ogłoszenie zawiadomił o zamiarze wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość przeznaczoną na inwestycję drogową pn. „Budowa drogi bocznej od ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym, Gmina Koszęcin, jednostka ewidencyjna Koszęcin, obręb 0005 Sadów, 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. zmarłym 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 Gminy w Koszęcinie, przy ul. Powstańców Śląskich 10, 42-286 Koszęcin, 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 Gminy w Koszęcinie.

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

Dnia 8 stycznia 2024 roku tutejszy organ poprzez publiczne ogłoszenie zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomość przeznaczoną na inwestycję drogową pn., „Budowa drogi bocznej od ulicy Podlesie w Sadowie wraz z odwodnieniem powierzchniowym, Gmina Koszęcin, jednostka ewidencyjna Koszęcin, obręb 0005 Sadów, 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 Gminy w Koszęcinie przy ul. Powstańców Śląskich 10, 42-286 Koszęcin, 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 Gminy w Koszęcinie.

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 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 pierwszej 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.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Na podstawie art. 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.