

Znak sprawy: WGM.683.0045.2021

## 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 2024 r. poz. 572 ) w związku z decyzją Starosty Lublinieckiego nr 1/2021 , sygn.. akt. nr WB.6740.1.2.2020 z dnia 4 marca 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn: *Budowa drogi bocznej od ulicy Dębowej do ulicy Wąskiej w Strzebiniu wraz z odwodnieniem powierzchniowym, Gmina Koszęcin, Jednostka ewidencyjna: Koszęcin, Obręb: 0006 Strzebiń,*

### o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **791,00 zł** (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych 00/100) za nieruchomość oznaczoną jako działka nr 758/1, ark. mapy 232-02, obręb Strzebiń, gmina Koszęcin, o powierzchni 0,0040 ha (przed podziałem działka nr 758), **która z mocy prawa stała się własnością Gminy Koszęcin na podstawie decyzji Starosty Lublinieckiego nr 1/2021 (sygn. akt WB.6740.1.2.2020) z dnia 04 marca 2021 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 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 gruntowa niezabudowana, opisana w sentencji niniejszej decyzji, stanowiąca własność Państwa Jadwigi i Antoniego Krus (udział wspólny 1/1), objęta została decyzją Starosty Lublinieckiego nr 1/2021 (sygn. akt WB.6740.1.2.2020) z dnia 4 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.

Zawiadomieniem nr WGM.683.0045.2021 z dnia 21 maja 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 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 grudnia 2021 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.

Dnia 18 października 2021 r. tutejszy organ wystąpił pismem nr WGM.683.0045.2021 do Gminy Koszęcin z wnioskiem 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.6833.8.7.2021.GP z dnia 15 grudnia 2021 r. Urząd Gminy Koszęcin poinformował, że poprzedni właściciel nie wystąpił z propozycją wydania nieruchomości w trybie art. 18 ust. 1e przywołanej wyżej ustawy. Ponadto poinformował, iż wydanie nieruchomości nie nastąpiło, ponieważ przedmiotowy teren w dniu wydania decyzji Starosty Lublinieckiego nr 1/2021 (sygn. akt WB.6740.1.2.2020) z dnia 04 marca 2021 r. był ogólnodostępny, zajęty pod nieogrodzone tereny rolne. W powyższym stanie rzeczy stwierdzić należy, iż nie zachodzą przesłanki do powiększenia należnego odszkodowania o 5%.

W dniu 12 grudnia 2022 r. pracownik tutejszego organu przeprowadził rozmowę telefoniczną z członkiem rodziny Państwa Jadwigi i Antoniego Krus, który poinformował, iż właściciele uprawnieni do odszkodowania za wydzieloną nieruchomość nie żyją i nie są po nich znani spadkobiercy.

Wnioskami nr WGM.683.0045.2021 z dnia 30 sierpnia 2023 r. tutejszy organ wystąpił do Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w Koszęcinie o wydanie odpisu skróconego aktu zgonu Pani Jadwigi Krus i Pana Antoniego Krus.

Wezwaniami z dnia 12 września 2023 r. Urząd Stanu Cywilnego w Koszęcinie wezwał tutejszy organ do uzupełnienia wniosku nr WGM.683.0045.2021 z dnia 30 sierpnia 2023r., o dodatkowe dane personalne Pani Jadwigi Krus i Pana Antoniego Krus poprzez wskazanie np. imienia ojca, imienia matki, daty urodzenia, orientacyjnej daty zgonu.

W dniu 21 września 2023r. pracownik tutejszego organu przeprowadził rozmowę telefoniczną z członkiem rodziny Państwa Jadwigi i Antoniego Krus uzyskując kolejne dane dotyczące ww. zmarłych.

Pismem z dnia 21 września 2023r. tutejszy organ poinformował Urząd Stanu Cywilnego w Koszęcinie o danych dotyczących ww. zmarłych pozyskanych w dniu 21 września 2023 r.

od członka rodziny ww. zmarłych.

W dniu 2 października 2023 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo nr USC.5362.562.2023 z dnia 28 września 2023r., Urzędu Stanu Cywilnego w Koszęcinie z załączonym odpisem aktu zgonu Pani Jadwigi Krus.

Pismem nr USC.5362. 63.2023 z dnia 28 września 2023r. Urząd Stanu Cywilnego w Koszęcinie poinformował tutejszy organ, iż akt zgonu Pana Antoniego Krus został przekazany do Archiwum Państwowego w Częstochowie.

Wnioskiem z dnia 2 października 2023r. tutejszy organ zwrócił się do Archiwum Państwowego w Częstochowie o kserokopię aktu zgonu Pana Antoniego Krus.

W dniu 12 października 2023 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo nr O-III.6341.97.2023 Archiwum Państwowego w Częstochowie z załączoną uwierzytelnioną kserokopią aktu zgonu Pana Antoniego Krus.

Pismem z dnia 18 października 2023r. tutejszy organ zwrócił się do Sadu Rejonowego w Lublińcu , I Wydział Cywilny z zapytaniem czy po zmarłych Jadwidze i Antonim Krus został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia oraz czy toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po ww. zmarłych.

Pismem z dnia 27 listopada 2023r. Sąd Rejonowy w Lublińcu, I Wydział Cywilny, poinformował tutejszy organ, iż w skorowidzach alfabetyczno- numerycznych I Wydziału Cywilnego (za lata 1951-2023) nie odnotowano oświadczeń w przedmiocie przyjęcia bądź odrzucenia spadku po zmarłej Jadwidze Kruz ( Krus) oraz zmarłym Antonim Krus, nie toczyło się postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po ww.

Wysokość odszkodowania w przedmiotowej sprawie organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego z dnia 16 września 2023 złożonego do tutejszego organu w dniu 13.10.2023r. sporządzonego na zlecenie Starosty Lublinieckiego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Krzysztofa Walko (nr uprawnień zawodowych 5927).

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 o powierzchni 40 m<sup>2</sup> położona jest pomiędzy ulicą Dębową a ul. Wąską w miejscowości Strzebiń, gmina Koszęcin, powiat lubliniecki, w obszarze posiadającym dostęp do drogi dojazdowej od strony ul. Lublinieckiej oraz ulicy Wąskiej.

Wielkość i kształt nieruchomości związana jest z jej aktualnym przeznaczeniem na realizację inwestycji drogowej. Teren płaski. W otoczeniu nieruchomości występują tereny rolne, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zlokalizowane wzdłuż ul. Lublinieckiej. Na obszarze lokalizacji przedmiotu wyceny występuje : W- sieć wodociągowa, E- sieć elektroenergetyczna.

Dla terenu lokalizacji przedmiotu wyceny obowiązuje uchwała nr 177/XX/2004 Rady Gminy Koszęcin z dnia 17 sierpnia 2004 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Strzebiniu przy ulicach: Lublinieckiej, Dębowej, 1 Maja, Kosmonautów, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem KDd – drogi gminne dojazdowe.

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodę korygowania ceny średniej. W podejściu porównawczym parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależy od cen obiektów sprzedanych wcześniej i różnic jakie występują pomiędzy nieruchomością wycenianą , a nieruchomościami przyjętymi do porównań.

Na podstawie wykonanej analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości oraz na podstawie wykonanych obliczeń metodą korygowania ceny średniej, oszacowana wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 758/1, położonej pomiędzy ulicą Dąbową, a ulicą Wąską w miejscowości Strzebiń, gmina Koszęcin, powiat lubliniecki, województwo śląskie, według stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wynosi: 791 PLN (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych).

Wynik wyceny może być wykorzystany do celu, dla którego operat został sporządzony. Wartość uzyskana w wyniku wyceny 1m<sup>2</sup> przedmiotowej nieruchomości jest wypadkowa jej cech rynkowych mających wpływ na wartość. Przedstawiona powyżej wartość rynkowa prawa własności działki gruntu stanowiącej przedmiot wyceny stanowi najbardziej prawdopodobną jego cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu odpowiednich założeń.

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

W związku z czym 6 lutego 2024r. 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 Dębowej do ulicy Wąskiej w Strzebinu wraz z odwodnieniem powierzchniowym, Gmina Koszęcin, Jednostka ewidencyjna: Koszęcin, Obręb: 0006 Strzebiń*, 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 wywieszone 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](http://www.lubliniec.starostwo.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 Gminy w Koszęcinie.

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

Dnia 14 maja 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 Dębowej do ulicy Wąskiej w Strzebinu wraz z odwodnieniem powierzchniowym, Gmina Koszęcin, Jednostka ewidencyjna: Koszęcin, Obręb: 0006 Strzebiń*, 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 Gminy w Koszęcinie przy ul. Powstańców Śląskich 10, 42-286 Koszęcin, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lublińcu [www.lubliniec.starostwo.gov.pl](http://www.lubliniec.starostwo.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 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.

## **Pouczenie**

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.

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 ).