

Znak sprawy: WGM.683.0037.2019

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 162), 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 polegającą 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*

o r z e k a m

1. Ustalić odszkodowanie w wysokości **2696,00 zł** (słownie: dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 00/100) za nieruchomość oznaczoną jako działka **o nr 1232/19, na mapie 3, obręb Steblów, o powierzchni 0,0047 ha, powstałej wyniku podziału działki 452/19**, która z dniem 24 września 2019 roku z mocy prawa stała się własnością Gminy Lubliniec.
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 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 ust.1 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 września 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.683.0037.2019 w dniu 14 grudnia 2020r., od której pismem z dnia 22 grudnia 2020 r. odwołała się Gmina Lubliniec. Decyzją nr IFVIII.7581.1.18.2021 z dnia 25 czerwca 2021 roku Wojewoda Śląski uchylił w całości decyzję Starosty Lublinieckiego 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 odszkodowaniu, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

W związku z brakiem wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego, tutejszy organ w dniu 27 maja 2022r. poinformował strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30 grudnia 2022r. Informacja ta była podyktowana niemożnością dotrzymania wcześniejszego terminu, ze względu na złożenie kolejnego zapytania

ofertowego skierowanego do rzeczoznawców majątkowych, które zakończyło się wyłonieniem wykonawcy zobowiązanego do sporządzenia operatu szacunkowego.

Pismem WGM.683.0037.2019 z dnia 07 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 oraz wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności przedmiotowej sprawy, a także umożliwił w terminie 30 dni od dnia doręczenia ww. pisma wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań zgodnie z art.10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023 r. poz.775 ze zm.).

Wysokość odszkodowania w przedmiotowej sprawie organ ustalił na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Starosty Lublinieckiego w dniu 22 września 2022 r. 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. Na podstawie przedłożonego operatu stwierdza się, że jest to nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca teren pobocza drogi. Obszar lokalizacji przedmiotowej nieruchomości posiada dostęp do ul. J. Kochanowskiego stanowiącej drogę dojazdową o nawierzchni asfaltowej. Droga o średnim znaczeniu komunikacyjnym dla miasta. Wielkość i kształt nieruchomości związana jest z jej aktualnym przeznaczeniem na realizację inwestycji drogowej. Teren płaski. W otoczeniu nieruchomości występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Położenie w odległości ok. 2 km od centrum miasta. W sąsiedztwie zabudowania sakralne. W otoczeniu nieruchomości występuje sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, sieć gazowa. Dla terenu lokalizacji przedmiotu wyceny obowiązuje uchwała nr 775/LVIII/2010 Rady Miasta Lubliniec z dnia 19 października 2010 roku, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lubliniec obejmującego dzielnicę Steblów, zgodnie z którym obszar lokalizacji przedmiotu wyceny oznaczony jest symbolem 91.KDd - droga dojazdowa.

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównania parami. W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości uznając, że wycena została dokonana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności z §36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, postanowiono przyjąć ją jako właściwą odnośnie określenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o zebrane w sprawie dokumenty tutejszy organ ustalił, że Państwo Agnieszka i Franciszek Szymscy nie żyją. W odpowiedzi na pismo WGM.683.0037.2019 z dnia 5 kwietnia 2023r. Sąd Rejonowy w Lublińcu I Wydział Cywilny w dniu 14 kwietnia 2023r. poinformował, że po zmarłych Państwie Agnieszce i Franciszku Szymskich nie toczyło się postępowanie o stwierdzeniu nabycia spadku. W związku z czym 16 maja 2023 r. Starosta Lubliniecki 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 dwóch tygodni 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 tygodni 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.ino.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lublińcu.

W okresie dwóch tygodni 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 2021 r poz.1805 ze zm.

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

W dniu 30 czerwca 2023 r. tutejszy organ poinformował stronę, że w związku z analizą zgromadzonych dokumentów mających na celu zakończenie postępowania przedłuża termin do dnia 31 sierpnia 2023 r.

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.

Z up. STAROSTY
mgr Jolanta Grabińska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami
Skarbu Państwa i Gospodarki Mieniem
/podpis kwalifikowany/

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 2022 r., poz. 2142 z późn.zm.).